



DESKUNDIGENADVIES

Object

Burgemeester Verwielstraat 6, Oisterwijk

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Titel	Deskundigenadvies Burgemeester Verwielstraat 6, Oisterwijk
Opdrachtgever	Gemeente Oisterwijk
Kenmerk	1029.982-D1d1/ob/ab
Deskundige	5.1.2.e BBA RT
Status	Definitief
Datum	8 oktober 2024

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 3B-18.9

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING.....	5
2.	OPDRACHT.....	6
2.1.	Opdrachtgever	6
2.2.	Opdrachtnemer	6
2.3.	Deskundige	6
2.4.	Opdrachtverstrekking	6
2.5.	Onafhankelijkheid.....	7
2.6.	Type advies	7
2.7.	Te waarden belang.....	7
2.8.	Waarderingsgrondslag.....	7
2.9.	Stukken	7
2.10.	Opname	8
2.11.	Mate van inspectie.....	8
2.12.	Peildatum	8
2.13.	Reactie van opdrachtgever	8
2.14.	Versies	8
2.15.	Aansprakelijkheid	8
2.16.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	8
2.17.	Maatschappelijk vertrouwen.....	8
2.18.	Publicatie	9
2.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
2.20.	Algemene voorwaarden.....	9
3.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	10
3.1.	Algemene uitgangspunten	10
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
4.	OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK.....	12
4.1.	Kadastrale omschrijving.....	12
4.2.	Rechthebbende	13
4.3.	Ligging van de onroerende zaak.....	13
4.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	14
4.5.	Gebruik van de onroerende zaak	18
4.6.	Zakelijke rechten	18
4.7.	Publiekrechtelijke beperkingen	18
4.8.	Planologie van de onroerende zaak.....	19
4.9.	Beoordeling en onderbouwing courantheid.....	20
4.10.	Marktontwikkelingen.....	21
4.11.	SWOT-analyse.....	24
5.	WAARDERING	25
5.1.	Inleiding.....	25
5.2.	Gebruikte methode	25
5.3.	DCF-Berekening	25
5.4.	Vergelijkingsmethode (koop referenties)	28
5.5.	Back-testing	34
5.6.	Onzekerheden waardering.....	34

5.7.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering.....	35
5.8.	Finale waardering	35
6.	BIJLAGEN	36

1. SAMENVATTING

Dit advies heeft betrekking op de volgende onroerende zaak, plaatselijk bekend als Burgemeester Verwielstraat 6, 5061 JB Oisterwijk.

De te taxeren onroerende zaak staat kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Totale grootte	Aan te kopen
Oisterwijk	F	2163	329 m ²	329 m ²
Oisterwijk	F	2164	370 m ²	370 m ²
Oisterwijk	F	2973	1.090 m ²	1.090 m ²
Totaal			1.789 m²	1.789 m²

Bij deze waardering zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak bepaald op:

€ 3.230.000,00 kosten koper (zegge: drie miljoen tweehonderddertigduizend euro)

2. OPDRACHT

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Oisterwijk
Contactpersoon	5.1.2.e
Adres	Postbus 10101
Postcode	5060 GA
Plaats	OISTERWIJK
Telefoon	013 529 13 11
E-mail	5.1.2.e@oisterwijk.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer 5.1.2.e
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	5.1.2.e@gloudemans.nl

2.3. Deskundige

Deskundige	5.1.2.e BBA RT, taxateur
	RT111386741 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en NVM

De deskundige verklaart over voldoende kennis, ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 18 juli 2024 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Het doel van het advies is inzicht te geven in de marktwaarde van het object. Dit in verband met de mogelijke aankoop hiervan.

2.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundige verklaart dat Gloudemans betrokken is bij de onderhandelingen met betrekking tot verwerving van de onroerende zaak.
- b. Deskundige verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de schadeloosstelling voor de verwerving van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

2.6. Type advies

Het advies betreft een advies waarbij een opname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de schadeloosstelling, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

2.7. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en andere gebruiksrechten.

2.8. Waarderingsgrondslag

In dit advies hanteert deskundige het begrip **marktwaaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standards (EVS), 2020, Nederlandse vertaling, te weten:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwille verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

2.9. Stukken

De deskundige heeft kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a.	kadastrale informatie (bijlage 2)
b.	akte(n) van levering, zoals genoemd in § 4.6
c.	NEN-2580 meetrapport
d.	planologie zoals beschreven in § 0 van dit rapport
e.	informatie over bodem en grondwater
f.	informatie op bagviewer.kadaster.nl
g.	informatie over het energielabel op www.EP-online.nl

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV 2020

2.10. Opname

De deskundige heeft de onroerende zaak op 8 augustus 2024 bezocht en opgenomen.

2.11. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele object opgenomen en zijn alle ruimten bezocht.

2.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **8 oktober 2024**.

De opinie van de schadeloosstelling is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.13. Reactie van opdrachtgever

Op 4 september 2024 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 8 oktober 2024 heeft opdrachtgever per e-mail aangegeven in te kunnen stemmen met het conceptadvies.

2.14. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

2.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.16. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS. Bij tegenstrijdigheden tussen de IVS en EVS prevaleert de EVS. De deskundige verklaart dat hij/zij op de hoogte is van en dat hij/zij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaarden.

2.17. Maatschappelijk vertrouwen

Op basis van het "Reglement Definities NRVT" is onderhavig advies geen professionele taxatiedienst. Om te voorkomen dat er onbedoeld maatschappelijk vertrouwen aan het advies wordt ontleend heeft de deskundige gebruiks- en publicatiebeperkingen opgenomen (zie ook § 2.18). Gelet op het gegeven dat er geen sprake is van een professionele taxatiedienst mag dit advies niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening en enkel door de opdrachtgever worden aangewend voor interne doeleinden.

2.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien. Er kan alleen toestemming voor publicatie worden verleend indien daarbij wordt geborgd dat er geen maatschappelijk vertrouwen aan het advies wordt verleend. Tevens dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

2.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundige is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundige is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

3.1. Algemene uitgangspunten

Planologische informatie

In het kader van deze opdracht is het omgevingsplan geraadpleegd op omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Deskundige heeft in het kader van deze opdracht geen onderzoek gedaan naar de in het verleden vergunde werken.

Gebreken

Voor bebouwde objecten wordt opgemerkt dat de opname en het advies niet gezien kunnen worden als een bouwkundige keuring. In het advies worden alleen maar gebreken genoemd voor zover deze tijdens de opname zijn geconstateerd. Voor zover niet anders genoemd wordt aangenomen dat alle voorzieningen en installaties naar behoren functioneren. Voor bebouwde objecten wordt altijd aangeraden om een bouwkundig onderzoek te verrichten. De conclusies uit dit onderzoek kunnen van invloed zijn op de getaxeerde waarde.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn niet gemeten conform de NEN 2580. De oppervlaktegegevens zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte informatie (NEN-2580 meetrapportage). Aangenomen is dat deze informatie is gemeten conform de NEN 2580. Doordat deskundige geen inzage heeft gekregen in de brondocumenten, heeft hij/zij deze gegevens niet kunnen controleren. De in het rapport genoemde oppervlakten zijn derhalve indicatief. Op het moment dat er een volledige inmeting van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden en de oppervlakten afwijken van de gehanteerde oppervlakten, dient het advies hierop te worden geactualiseerd.

Titelonderzoek

Ten behoeve van dit advies heeft deskundige een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar § 4.6.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze opdracht is beperkt onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de schadeloosstelling geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of bij herontwikkeling het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het verplicht treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is is deskundige nagegaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te verwerven onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op of in de te verwerven onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 0.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundige heeft in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Tevens is het omgevingsloket geraadpleegd om te beoordelen of er nog aanvullende publiekrechtelijke beperkingen aanwezig zijn die vallen onder de bijzondere overgangsrechtelijke situaties zoals:

- de beschermde gemeentelijke monumenten;
- de beschermde provinciale monumenten;
- diverse besluiten op grond van de Wet bodembescherming;
- exploitatieplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- voorkeursrechten;

In het rapport zijn alleen de beperkingen genoemd voor zover relevant voor de waardering.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat het advies wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij het bepalen van de schadeloosstelling rekening dient te worden gehouden.

4. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

4.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Totale grootte	Aan te kopen
Oisterwijk	F	2163	329 m ²	329 m ²
Oisterwijk	F	2164	370 m ²	370 m ²
Oisterwijk	F	2973	1.090 m ²	1.090 m ²
Totaal			1.789 m²	1.789 m²



Uitsnede kadastrale kaart

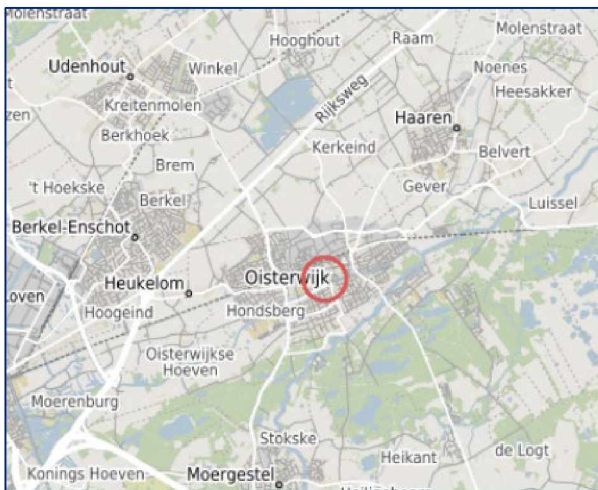
4.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 29 juli 2024) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

Gerechtigde	Coöperatieve Rabobank B.A.
Plaats	Oisterwijk*

4.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Burgemeester Verwielstraat 6, 5061 JB Oisterwijk. Het object is gelegen in het centrum van Oisterwijk. In de directe omgeving treft men dan ook voornamelijk horeca- en winkelveorzieningen met bovenwoningen. Tevens ligt aan de achterzijde van het gebouw een openbare parkeerplaats met aangrenzend een supermarkt.



Overzichtsfoto (bron: www.nvm.geoweb.nl)



Uitsnede (bron: www.nvm.geoweb.nl)

4.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een half vrijstaand kantoorgebouw in 3 bouwlagen en parkeerkelder/souterrain, ondergrond en verdere aanhorigheden. Het object is plaatselijk bekend als Burgemeester Verwielstraat 6.

Algemeen	
Bouwjaar	1999 (conform BAG), 2015 gerenoveerd
BVO totaal	circa 4.006 m ²
VVO totaal	circa 2.521 m ²
Aantal bouwlagen	3 (en parkeerkelder/souterrain)
Parkeerplaatsen	ca. 30 aantal in parkeerkelder
Energie label	A, geldig tot en met 31 augustus 2028
Installaties en voorzieningen	Kabelgoten, radiatoren met thermostaatkranen, brandmeldinstallatie, luchtbehandeling met topkoeling (klimaatbeheersing), brandpreventiemiddelen, liftinstallaties (2 stuks), cv-installaties, pantryvoorzieningen (per verdieping), inbraakbeveiliging, screens (deels), vloerverwarming en koeling, server ruimte, audio installatie (begane grond), automatische zonwering, bewegingsmelders, zonnepanelen,



Entree westzijde



Entree oostzijde

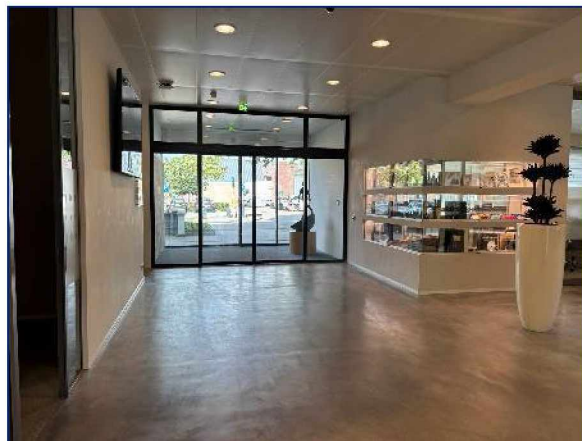
Het object bestaat uit een betonconstructie met een fundering op palen, de geïsoleerde gevels zijn grotendeels opgetrokken uit metselwerk en voorzien van aluminium kozijnen met isolerende beglazing. Een gedeelte van de gevels is voorzien van metalen gevelbekleding, ter plaatse van de tweede verdieping is de dakopbouw voorzien van aluminium gevelpartijen. De platdakconstructie is geïsoleerd en voorzien van deels kunststof dakbedekking en deels dakgrind. Een gedeelte van het dak op de 1^e verdieping is bedekt met grind en tegels kan worden gebruikt als dakterras. Verder is het dak voorzien van enkele glazen lichtstraten. Opgemerkt wordt dat het object in 2015 grondig is gerenoveerd. Tijdens deze renovatie zijn onder andere de installaties en inrichting volledig vervangen. Het interieur van het object beschikt in het algemeen over een degelijke en luxueuze afwerking. De indeling van de verdiepingen is als volgt:

Begane grond:

- Entree (voor en achterzijde) voorzien van automatische schuifdeuren,
- Receptiebalie,
- Spreekkamers,
- Toiletgroepen voor personeel en voor gasten (dames en heren),
- Volledige (horeca) keuken,
- Archief en kluisruimte,
- Opslagruimte,
- Trapopgang en liftinstallatie.



Ontvangstruimte



Entree



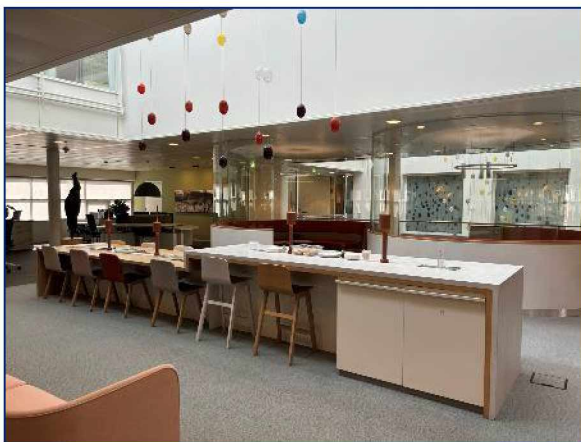
Horeca keuken



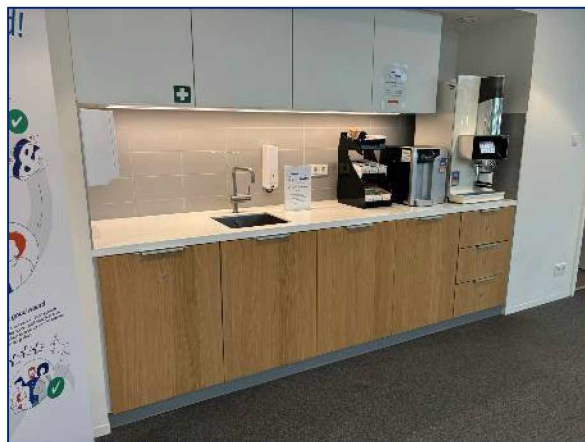
Spreekkamers

Eerste verdieping

- Open kantoorruimte (flexwerkplekken),
- Vergaderruimtes,
- Belruimtes (1 persoons),
- Spreekkamers,
- Reproruimte,
- Trapopgang en liftinstallatie,
- Toiletgroepen (dames en heren),
- Technische ruimte(n),
- Pantry.



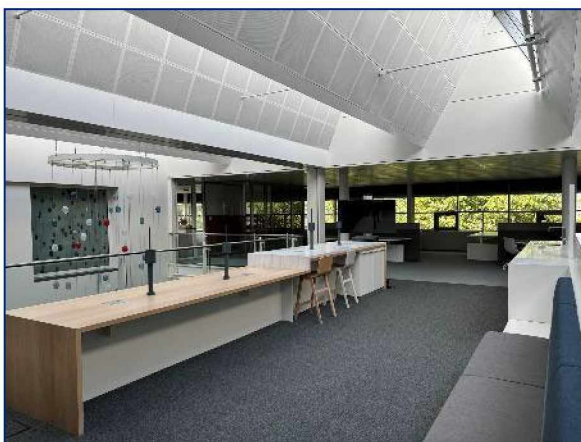
Open kantoorruimte



Pantry

Tweede verdieping

- Open kantoorruimte,
- Vergaderruimtes,
- Spreekkamers,
- Rustruimte,
- Toiletgroepen (dames en heren),
- Pantry.



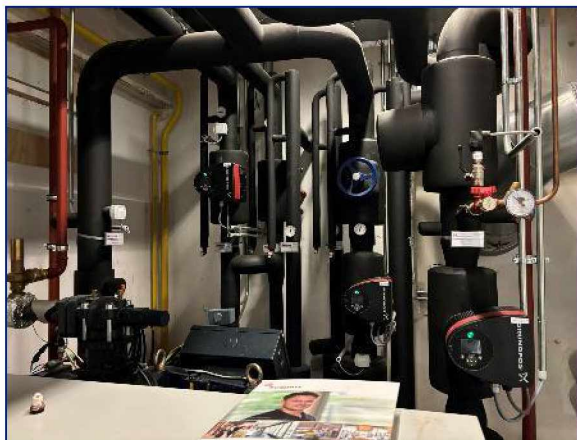
Open kantoorruimte



Vergaderruimte



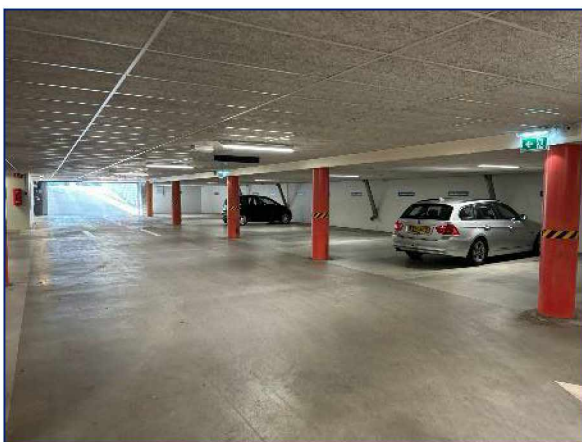
Installaties



Installaties

Souterrain

- Parkeerkelder met ca. 30 plaatsen, automatische slagbomen, hekwerk en verwarmde hellingen,
- Afsluitbare fietskelder,
- Gasten- en personeelslift,
- Tweetal doucheruimten,
- Opslag.



Parkeerkelder



Ingang parkeerkelder

Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

Duurzaamheid

Deskundige heeft voor het energielabel onderzoek gedaan op www.EP-online.nl. Hieruit is naar voren gekomen dat de onroerende zaak energielabel A heeft, dat is verstrekt op 7 september 2018 en geldig is tot 31 augustus 2028. Daarnaast beschikt het object over een Breeam-certificaat.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak, wordt de kans op de aanwezigheid van asbest door deskundige klein geacht.

Toestand van bodem en grondwater

Uit onderzoek is geen informatie over de toestand van bodem en grondwater naar voren gekomen. Geadviseerd wordt alvorens tot aankoop te besluiten een onderzoek in te stellen naar de toestand van de bodem en/of het grondwater.

4.5. Gebruik van de onroerende zaak

Ten tijde van de opname is het pand in gebruik door de Rabobank. Op de site van de Rabobank staat vermeld dat zij in het voorjaar 2025 uit het pand zullen vertrekken.

4.6. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht / opstalrecht.

Uit de laatste akte(n) van levering die is/zijn opgevraagd (Hyp4 470/3035, Hyp4 5290/62, Hyp4 8937/2 en Hyp4 6961/81) blijken de volgende met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd:

- In de akte Hyp4 12317/28 staan meerdere kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden met betrekking tot enkele of alle percelen in onderhavige rapportage (Bijlage 2). De KV's hebben betrekking op een erfafscheiding en recht van voetpad. Daarnaast worden er in de akte ook percelen genoemd die buiten onderhavig advies vallen.

4.7. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.8. Planologie van de onroerende zaak

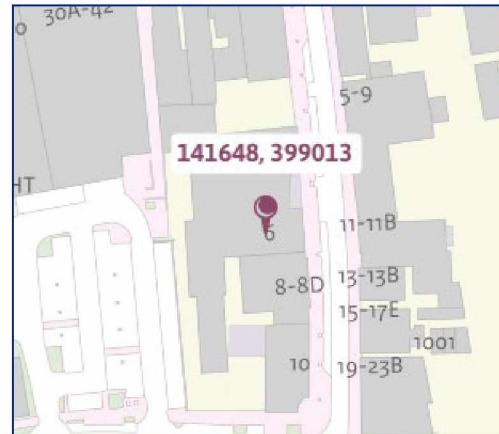
Deskundige zal voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zal deskundige in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan "gemeente Oisterwijk" van de gemeente Oisterwijk, gepubliceerd op 22 mei 2023 en in werking getreden op 1 januari 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie /akn/nl/act/gm0824/2020/omgevingsplan).



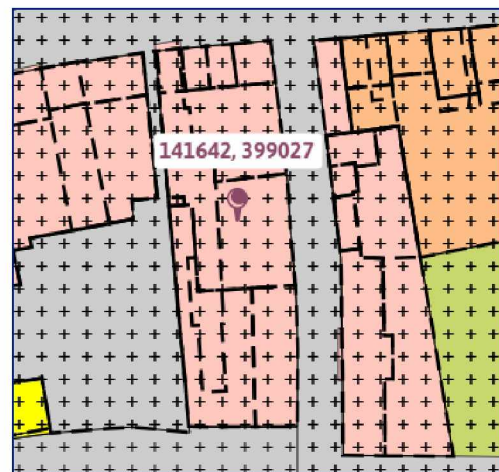
Fragment verbeelding

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk" van de gemeente Oisterwijk, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 16 februari 2017 en geheel onherroepelijk.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Centrum 10" met de dubbelbestemmingen 'Beschermd dorpsgezicht' en 'Archeologie 1'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning: atelier, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, museum, muziekschool, sauna, wellness en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- b. detailhandel, waaronder begrepen horeca uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. dienstverlening;
- d. evenementen;
- e. maatschappelijke voorziening: bibliotheek, gezondheidszorg, jeugdpvang, naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- f. wonen in een woning;



Fragment verbeelding

- g. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Deskundige heeft geconstateerd dat het huidige gebruik wel in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.0824.BPCentrumOwijk-VA02).

4.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

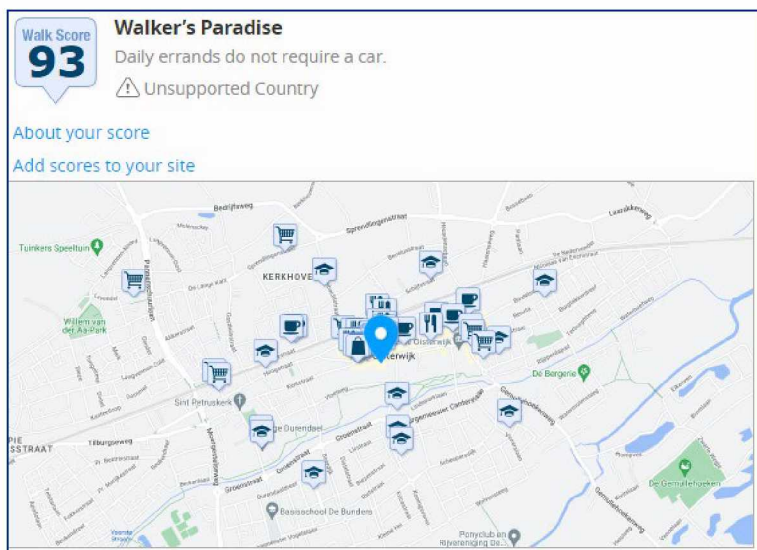
Locatiebeoordeling

Dit object is gelegen in het centrum van Oisterwijk in de gemeente Oisterwijk welke is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het centrum van Oisterwijk huisvest diverse commerciële voorzieningen met bovenwoningen, waaronder diverse winkels en horecagelegenheden. In de directe omgeving treft men onder andere nog een audicien, apotheek en supermarkt.

De bereikbaarheid met eigen vervoer wordt als goed beoordeeld. De dichtstbijzijnde op- en afritten van de A58 (Eindhoven - Tilburg) zijn in ca. 15 minuten rijden te bereiken via de N65.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt eveneens als goed beoordeeld. Het station Oisterwijk ligt op ca. 10 minuten loopafstand. Vanuit hier vertrekken ook diverse bussen in de richtingen van Tilburg en 's-Hertogenbosch.

De 'Walkscore' op basis van informatie van Walkscore.com heeft het object een score van 93 ('Walker's paradise'). Dit betekent dat het object een uiterst gunstige locatie heeft ten opzichte van voorzieningen.



Overzicht voorzieningen (bron: www.walkscore.com)

Objectbeoordeling

Het object betreft een hoogwaardig kantoorobject in 3 bouwlagen met souterrain en parkeerkelder in het centrum van Oisterwijk. Het object is omstreeks 1999 gerealiseerd, echter zijn in 2015 het interieur en de installaties volledig gerenoveerd. Hierdoor heeft het object per peildatum een zeer hoogwaardige uitstraling en is er gebruik gemaakt van luxueuze materialen. De begane grond is open ingericht als ontvangstruimte en beschikt over enkele spreekkamers en een volledige horeca keuken. Op de verdiepingen treft men de vrij indeelbare kantoorruimte en wederom diverse spreekkamers. Alle verdiepingen zijn voorzien van hun eigen pantry, toiletgroepen, lifttoegangen, verlaagde geluiddempende systeemplafonds, led-armaturen etc. Het object beschikt tevens over in 2015 gerenoveerde klimaat- en verwarmingsinstallaties. Het overgrote gedeelte van de installaties in het object zijn volledig geautomatiseerd en centraal bestuurd. Verder beschikt het over energielabel A, waardoor het voldoende energiezuinig is. Ook de parkeerkelder met ca. 30 plekken en aparte afgesloten fietskelder worden als een positieve eigenschap beoordeeld. Doordat er op elke verdieping voorzieningen aanwezig zijn zoals toiletgroepen en pantry's zou een eventuele deelverhuur van het object mogelijk zijn. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig object zich in zeer goede staat bevindt en tevens is voorzien van de meeste voorzieningen. Echter kan er een kanttekening worden geplaatst bij het feit dat het een erg groot object betreft (ca. 4.000 m² bvo) in een relatief kleine kern als Oisterwijk. Hierdoor is adviseur van mening dat er maar een beperkte markt is voor dergelijk objecten in Oisterwijk.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van de (deel)verhuurbaarheid wordt als redelijk goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid ten behoeve van kantoordoeleinden wordt door haar omvang in combinatie met de ligging als matig beoordeeld.

4.10. Markontwikkelingen

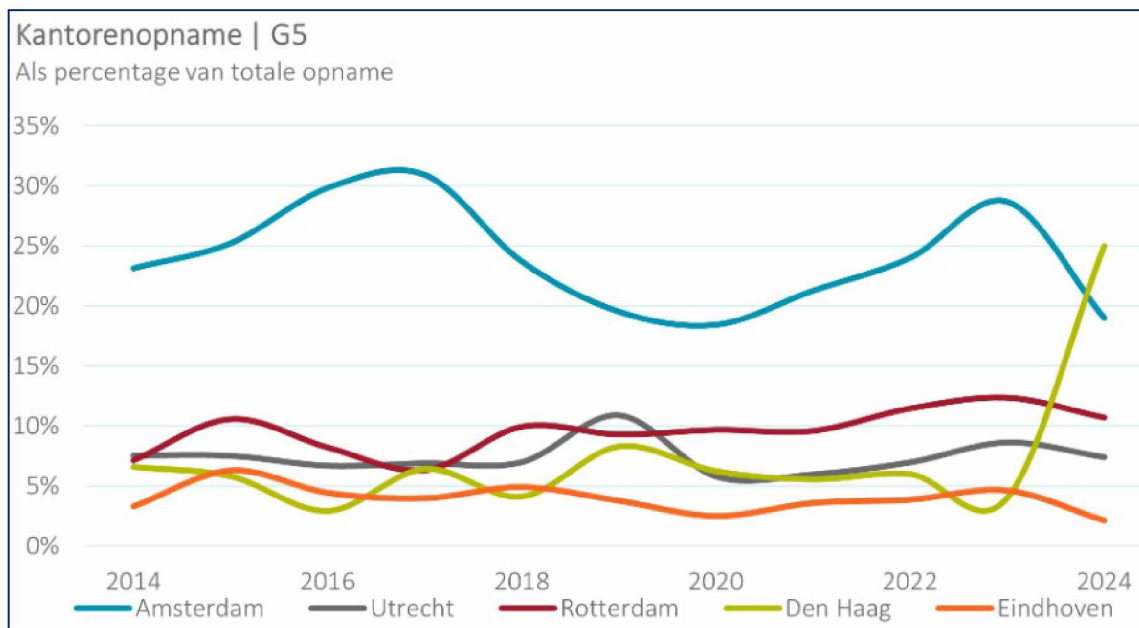
Kantorenmarkt Nederland

Uit cijfers van Cushman & Wakefield blijkt dat er in de eerste helft van 2024 ca. 351.000 m² kantoorruimte is opgenomen. Dit is ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar een toename van ca. 16%. Het aanbod kantoorruimte nam licht af en omvat momenteel ca. 4,3 miljoen m². Hoewel niet alle beschikbare kantoren daadwerkelijk leegstaan, daalt de leegstand met 0,4 procentpunt en wordt verwacht dat deze medio 2024 uitkomt op 8% van het totale aantal kantoren. Opvallend is dat er tegelijkertijd recordhuurprijzen worden waargenomen voor hoogwaardige kantoren op toplocaties. Dit verklaart het gegeven dat in de eerste helft van 2024 ca. 64% van alle transacties heeft plaatsgevonden in de vijf grootste steden.

Toch ligt er enige nuance in het voornoemde beter lijkende sentiment op de kantorenmarkt. Enerzijds proberen organisaties door de schaarste op de arbeidsmarkt een 'inspirerende' werkomgeving aan te bieden. Anderzijds nemen veel organisaties nog steeds een afwachtende houding aan door de toegenomen kosten, tegenvallende marges en economische onzekerheden met het oog op volgend jaar. Tevens moet er enige nuance worden gelegd in het feit dat de vijf grootste steden hun aandeel in de totale kantorenmarkt ten opzichte van vorig jaar. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft afgelopen periode in Den Haag ca. 75.000 m² kantoor opgenomen.

Daarnaast blijft volgens Cushman & Wakefield de trend van het hybride werken zich verder ontwikkelen. Hierdoor worden kantoorlocaties die uitstekend bereikbaar zijn en in de nabijheid liggen van alle bedenkbare voorzieningen erg gewild. De vraag naar specifieke soorten kantoren: hoogwaardige, duurzame gebouwen op toplocaties in de centra van grote steden blijft bestaan. De schaarste aan voornoemde locaties zorgt voor polarisatie. Indien de juiste locatie niet wordt gevonden wordt er niet uitgeweken naar optie B, maar eerder gewacht op een nieuwe A- locatie.

Opvallend is dat van de vijf grootste steden de leegstandcijfers in Amsterdam het meest zijn gestegen van 6,9% naar 9,6% in een half jaar tijd. Een verklaring hiervoor is dat er relatief veel gelijktijdige opleveringen zijn geweest van nieuwe, hoogwaardige kantoorpanden. De verhuizingen zorgen ervoor dat er meer bestaande bouw in aanbod komt. Van een verslechterd vestigingsklimaat is volgens Cushman & Wakefield dan ook geen sprake.



Kantooropname G5 (bron: Cushman & Wakefield)).

Resumerend laat de kantorenmarkt ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023 een verbeterd resultaat zien. Toch heeft dit hoofdzakelijk zijn betrekking in de G5 steden.²

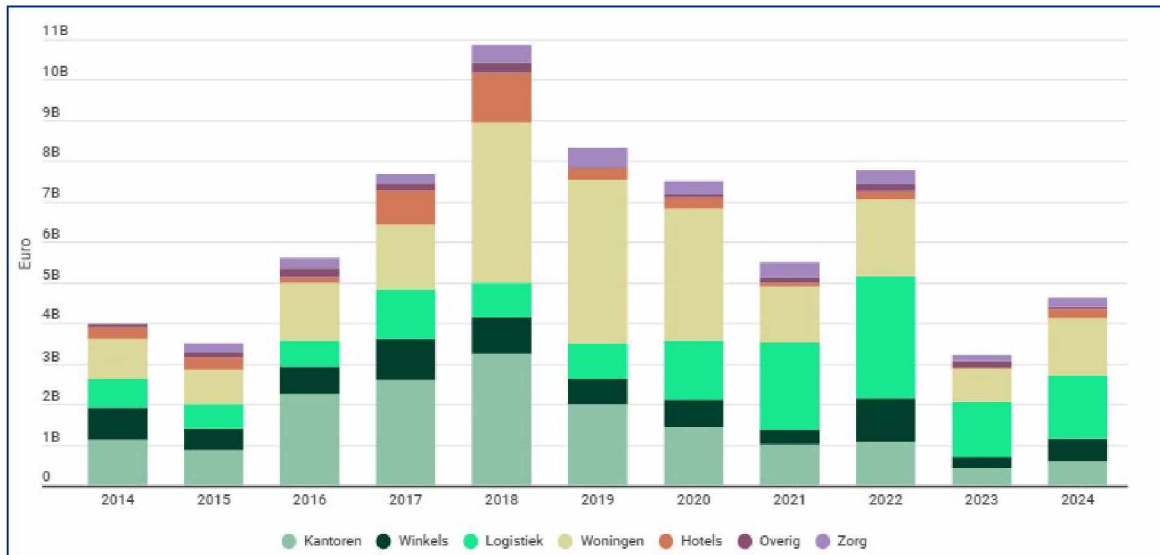
Beleggingsmarkt Nederland

Volgens gegevens van CBRE was er in de eerste helft van 2024 een duidelijke toename van activiteit bij vastgoedbeleggers in Nederland. Na een aanzienlijke waardedaling van vastgoed in de afgelopen twee jaar, lijkt er nu een algemene overeenstemming te ontstaan over de prijsvorming tussen kopers en verkopers. Deze ontwikkeling maakte vastgoed aantrekkelijker om te kopen, waardoor de markt de afgelopen maanden geleidelijk weer levendiger werd. Vergeleken met het historische dieptepunt in de eerste helft van 2023, waarin slechts € 3,2 miljard werd geïnvesteerd, liet de eerste helft van 2024 met een investeringsvolume van € 4,6 miljard een aanzienlijke groei van 44% zien.

De logistieke sector blijft de grootste met een beleggingsvolume van meer dan € 1,6 miljard, wat een stijging van 15% betekent ten opzichte van de eerste helft van 2023. Vooral de investeringen in woningen en winkels stegen aanzienlijk, met respectievelijk 71% en 103%. Ook in hotels werd fors meer geïnvesteerd; van slechts € 42 miljoen in de eerste helft van 2023 steeg het beleggingsvolume naar maar liefst € 250 miljoen in de eerste helft van 2024. Kantoren blijven echter achter in volume vergeleken met voorgaande jaren. Hoewel er ook hier een groei van 37% was ten opzichte van de eerste helft van 2023, blijft het volume in de eerste helft van 2024 ver achter bij de langjarige gemiddelden.

² <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/news/2024/07/office-take-up-on-the-rise-vacancy-rate-down-except-in-amsterdam>

Voor kantoren geldt wél dat de stijgende rente en de onzekerheid over hybride werken nu grotendeels zijn verwerkt in de prijzen van kantoren. Door deze prijsaanpassingen neemt de interesse in de markt weer toe. Steeds meer beleggers zien weer kansen in kantoorbeleggingen, vooral in core+ of value add beleggingen. De markt voor core beleggingen blijft echter nog steeds beperkt. ³



Belegingsvolume H1 (2015-2024) (bron: CBRE)

³ <https://www.cbre.nl/insights/reports/mid-year-real-estate-market-outlook-2024>

4.11. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie heeft de deskundige een SWOT-analyse⁴ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komt deskundige tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Centrumligging en nabij voorzieningen • Bereikbaarheid met alle vervoerstypes • Parkeerkelder met ca. 30 plekken • Openbare parkeervoorzieningen in de directe omgeving • Energielabel A en Breaam certificaat • Hoog installatie- en voorzieningenniveau • Deelverhuur mogelijk	• Relatief grootschalig object gelet op de markt in Oisterwijk • Beperkt buitenterrein • Leegstand (uitgangspunt) • Weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden • Ingesloten ligging
Opportunities	Threats
• Verdere verduurzaming van het object • Ontwikkelingen van de regio • Toekomstige functiewijzigingen van het gebouw	• Afnemende vraag naar solitaire kantoorruimten op B-locaties en kleinere dorpskernen • Verduurzaming van het object op korte termijn (onbekendheid met de renovatiekosten) • Risico op leegstand en verhuurbaarheid • Geopolitieke instabiliteit, stijgende rente en inflatie

⁴ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

5. WAARDERING

5.1. Inleiding

De opdracht omvat het bepalen van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat.

5.2. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak heeft de deskundige gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de DCF-methode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundige het meest geschikt om de waarde te bepalen.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

Bij de discounted-cash-flow-methode (DCF-methode), wordt de cashflow van de looptijd van de exploitatie van het vastgoedobject gemodelleerd. Dit wil zeggen dat de opbrengsten en kosten gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoedobject voor een bepaalde exploitatieduur worden beschouwd. Deze cashflow wordt opgebouwd uit de som van de bruto huuropbrengst, de exploitatielasten, tussentijdse investeringen en de restwaarde van het vastgoedobject aan het einde van de exploitatieduur. De jaarlijkse cashflow wordt gekapitaliseerd tegen een marktconforme disconteringsvoet, die opgebouwd is uit rente en risico.

5.3. DCF-Berekening

Om de DCF-berekening op een juiste wijze toe te passen is het van belang dat deskundige een juiste inschatting maken van een aantal inputparameters. Deze worden bepaald aan de hand van marktgegevens, kengetallen en inschattingen. In onderstaande hoofdstukken worden deze inputgegevens nader onderbouwd. Voor een detaillering wordt verwezen naar de rekenbijlage.

5.3.1. Markthuur

Om de marktconforme huur te beoordelen heeft deskundige onderzoek gedaan naar huurtransacties van vergelijkbare kantoorobjecten in de regio. De gegevens zijn afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Huurtransacties kantoren				
Afbeelding				
Adres	Aymstraat 10, Oisterwijk	De Rijn 6, Best	Spoorlaan 21 A, Tilburg	Bedrijfsweg 15, Oisterwijk
Ligging	Rand van het centrum, herontwikkelingslocatie	Solitaire kantoorruimte op bedrijventerrein	Ligging nabij het centraal station en centrum	Kantoorruimte onderdeel van bedrijfsverzamcomplex
Bouwjaar	1921 (renovatie ca. 2022)	2000	1962	1993
Transactiedatum	20 maart 2023	28 juli 2023	1 april 2024	27 juli 2023
Huurprijs per jaar	5.1.2.f			
VVO	908 m ²	610 m ²	854 m ²	270 m ²
Transactieprijs per m ²	5.1.2.f			
Contractduur	5.1.2.f			
Energielabel	n.n.b.	A++	n.n.b.	C
Vergelijking object	Vergelijkbaar	Gelijkwaardig	Minder	Minder
Vergelijking ligging	Vergelijkbaar	Minder	Beter	Minder
Overige opmerkingen				

Transactie 1: Betreft een kantoorruimte in een volledige in 2021 gerenoveerd pand dat origineel stamt uit 1921 op het voormalige Leerfabriek Koninklijke Leder terrein. Het object is recentelijk volledig gerenoveerd, doch is er nog geen nieuw energielabel bekend. Adviseur maakt de inschatting dat het object is verduurzaamd tot minimaal label C. Parkeren kan op een openbare parkeerplaats aan de achterzijde van het terrein. De ligging aan de rand van het centrum wordt als vergelijkbaar gekwalificeerd.

Transactie 2: Betreft een kantoorruimte welke onderdeel uitmaakt van een groter multi-tenant kantoorobject gelegen op bedrijventerrein 'de Waal' in Best. Het object is geheel gerenoveerd en beschikt over een A++ label, naar mening van deskundige is het qua afwerking vergelijkbaar met het gewaardeerde object, doch iets minder luxueus. De referentie beschikt over parkeervoorzieningen op eigen terrein, maar geen parkeerkelder. Daarnaast wordt de ligging op de binnenkant van het bedrijventerrein op afstand van de dorpskern van Best als minder gekwalificeerd.

Transactie 3: Betreft een huurtransactie van een gedeelte van een grootschalig kantoorobject gelegen in de Spoorzone van Tilburg. Het verhuurde totale oppervlak van circa 854 m² welke is verdeeld over 2 bouwlagen. De referentie is minder vergelijkbaar qua uitstraling en afwerkingsniveau. De referentie beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein (niet bekend of dit is inbegrepen in de huurprijs), maar niet verdiept. Het referentieobject heeft een veel gunstigere situering in een kantooromgeving nabij het centrum van Tilburg.

Transactie 4: Betreft een huurtransactie van een kantoorruimte welke is gelegen in een multi-tenant kantoorobject op bedrijventerrein 'Kerkhoven' in Oisterwijk. Conform de aanbestedingstekst zal het object geheel worden gemoderniseerd. De referentie betreft een veel kleinschaligere ruimte gelegen op de verdieping. Wel beschikt het object over parkeervoorzieningen op eigen terrein. De ligging aan de rand van het bedrijventerrein wordt als minder gekwalificeerd.

Omdat het ontbreekt aan vergelijkbare (huur)transacties van soortgelijke kantoorruimten in Oisterwijk is in een ruimere straal van het gewaardeerde object gezocht. Dit resulteert in het hier boven genoemde onderzoek. Opgemerkt wordt dat huurtransacties van objecten > 2.000 m², in Oisterwijk en omliggende dorpskernen. Zoals Berkel-Enschoot, Udenhout en Boxtel nagenoeg niet worden waargenomen.

Huurtransacties van dergelijke metrages vinden veelal plaats in de steden zoals Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

Doch laten de referenties een bandbreedte zien welke zich grof bevindt tussen de € 100,00 en € 175,00 per m² per jaar. Voor onderhavig object wordt opgemerkt dat dit een zéér grootschalig kantoorobject betreft, wanneer dit in het perspectief wordt geplaatst van de (beperkte) kantoormarkt in Oisterwijk. Gelet op het ruime aanbod op kantoorlocaties in Tilburg of 's-Hertogenbosch lijkt het in eerste instantie ook niet meteen aannemelijk dat kantoorgebruikers voor deze metrages Oisterwijk hierboven zouden verkiezen. Adviseur is wel van mening dat de aanwezigheid van de parkeerkelder de locatie aantrekkelijk maakt. Daarnaast beschikt dit object over een relatief hoog installatietechnisch voorzieningenniveau en zijn alle verdiepingen vrij indeelbaar en beschikken deze over eigen pantry's en toiletgroepen. De marktconforme huurwaarde wordt aan de hand van de referentietransacties voor de verdiepingen, gemiddeld ingeschat op tussen de € 125,00 m² per jaar exclusief btw, gelet op het kwaliteitsniveau van de ruimten. De begane grond beschikt over relatief veel verkeersruimte en ondergeschikte ruimte zoals de kantine. De huurwaarde wordt hier ingeschat op circa € 100,00 per m². Verder wordt er nog huurwaarde toegerekend aan de parkeerplaatsen in de parkeerkelder en het souterrain. Als volgt onderverdeeld:

#	Naam	Aantal	Eenh	Type	Markthuur per vvo m ² per jaar	MH/verd.	MH
Leegstand	Begane grond	999 m ²	VVO	Kantoorruimte	€ 100,00	33%	€ 99.900,00
Leegstand	Eerste verdieping	753 m ²	VVO	Kantoorruimte	€ 125,00	31%	€ 94.125,00
Leegstand	Tweede verdieping	635 m ²	VVO	Kantoorruimte	€ 125,00	26%	€ 79.375,00
Leegstand	Souterrain	133 m ²	VVO	Ondergeschikte functies	€ 75,00	3%	€ 9.975,00
Leegstand	Parkeerkelder	30	Stuks	Parkeerplaatsen	€ 750,00	7%	€ 22.500,00
Totaal		2.550 m²				100%	€ 305.875,00

5.3.2. Exploitatielasten-/groot onderhoud

Voor de exploitatielasten is aangesloten bij kengetallen uit de vastgoedexploitatiewijzer, alsmede de door eigenaar verstrekte gegevens. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van circa 4.000 m², jaarlijkse onderhoudslasten worden op basis van deze kengetallen (Koeter Exploitatiewijzer) ingeschat op € 8,00 per m² bvo. De exploitatielasten betreffen circa 19% van de inschatte markthuur van het object. Dit percentage is naar mening van taxateurs realistisch gelet op de verdeling tussen het bvo en het vvo (lees: circa 63%) van het object. Naast het hiervoor genoemde structureel (jaarlijks) onderhoud. Door de relatief recentelijke verbouwing acht adviseur het niet aannemelijk dat er op korte termijn groot onderhoud zal moeten worden gepleegd, wel is er een voorziening opgenomen voor een kleinschalige renovatie in jaar 8 van de exploitatie. Deze post is ingeschat aan de hand van kengetallen van het bouwkostenkompas.

5.3.3. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat wordt gebruikt om toekomstige kasstromen contant te maken; om de contante waarde (per heden) te bepalen. Dit betreft de minimale rendementseis die een marktpartij stelt over zijn eigen (geïnvesteerde) vermogen. Deze rendementseis wordt bepaald door de hoogte van het risico dat gelopen worden. Deze is als volgt opgebouwd:

- de risicovrije rente die elders behaald kan worden;
- een opslag voor het te lopen risico.

Hierbij dient gecorrigeerd te worden voor aanhoudende fluctuerende rentestanden van afgelopen perioden.. Dit kan worden gedaan door het (te verwachten) lange termijn gemiddelde aan te houden. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de 10-jaars rente op Nederlandse staatsobligaties, welke gemiddelde momenteel circa 2,75% bedraagt⁵. Dit resulteert in de volgende opbouw:

⁵ Bron: <https://www.iex.nl/Rente-Koers/190118356/Nederland-10-jaar.aspx>

- Risicovrije rente:	2,75%
- Categorie vastgoed gebonden risico-opslag:	2,00%
- Object gebonden risico-opslag:	2,75%

Afgerond wordt er een disconteringsvoet van 7,50% gehanteerd. Dit omdat bij de waardering het uitgangspunt wordt genomen dat het object vrij van huur en/of gebruik dient te worden gewaardeerd. Naar mening van deskundige bestaat het risico op verhuur van het object over de langere termijn gelet op de situering in Oisterwijk. Hierdoor zou een koper – in veel gevallen een belegger – een groter risico incalculeren omwille van de kans op leegstand gedurende de exploitatieperiode. Op deze manier is een dergelijke disconteringsvoet/risicoprofiel verdedigbaar. Voorts wordt er in de DCF-berekening eveneens rekening gehouden met een periode van aanvangsleegstand van circa 9 maanden.

5.3.4. Eindwaarde (exit-yield)

De exit-yield is het aanvangsrendement op het moment van (fictieve) verkoop aan het eind van de beschouwingsperiode. Rekenkundig betreft dit een opslag op het aanvangsrendement welke te maken heeft met technische en economische veroudering van het object. De in de taxatieleer 'gangbare' theorie is het rekenen met een jaarlijkse risico-opslag van 0,10% per jaar. Doordat het object geheel verduurzaamd is, wordt de risico-opslag van 0,10% per jaar als realistisch geacht. Dit resulteert in een exit-yield van 9% welke dient te worden vermeerderd met kosten koper.

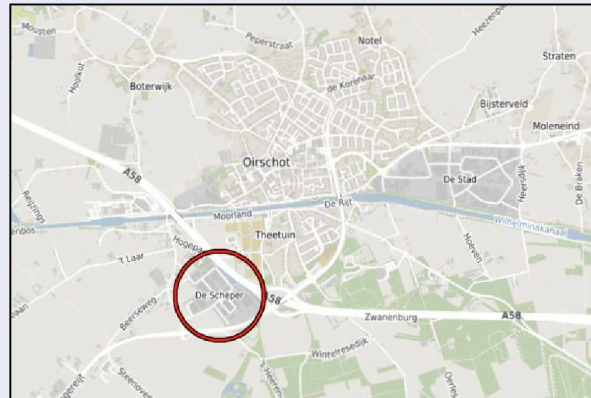
5.3.5. Waardering (DCF)

In tegenstelling tot de exit-yield en de disconteringsvoet die als input gelden voor de DCF-berekening, betreft het BAR een output. Deze kan, in tegenstelling tot de input parameters veel beter worden getoetst aan kengetallen uit de markt en transactiecijfers. Bovenstaande inputparameters resulteren in een marktwaarde van het object van (afgerond) **€ 3.230.000,00** kosten koper voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage. Dit betekent een waarde van € 1.280,00 per m² vvo. Om dit te toetsen heeft deskundige onderzoek gedaan naar kooptransacties.

5.4. Vergelijkingsmethode (koop referenties)

Deskundige heeft onderzoek gedaan naar kooptransacties van maatschappelijke en kantoorobject in de regio van Oisterwijk. De transacties zijn afkomstig uit het Kadaster en het uitwisselingsysteem van de NVM.

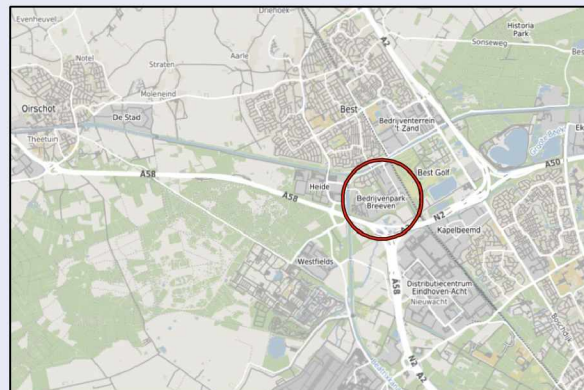
Transactie 1: Herder Pasmansdreef 1, Oirschot	
Transactieprijs	€ 1.170.000,00 kosten koper
Prijs per m ² vvo	€ 845,00
Transactiedatum	18 april 2023
Kadastrale aanduiding	Oisterwijk, K, 1241
Aktenummer	Hyp4 86388/42
Verkoper	Benneduinen C.V.
Koper	Fides Aeterna B.V.
Oppervlakte perceel	2.136 m ²
Oppervlakte vvo	1.384 m ² (conform BAG)
Bouwjaar (periode)	2000
Energielabel	C



Onderhavige referentie betreft een kooptransactie van een multi-tenant kantoorobject gelegen op bedrijventerrein 'De Scheper' aan de zuidzijde van Oirschot. Het kantoorgebouw bestaat uit 3 bouwlagen en is (naar verwachting) verhuurd aan meerdere partijen. De vraaghuurprijs bedroeg op het moment van de transactie circa 5.1.2.f per jaar. Daarnaast beschikt het object over een 12-tal parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het afwerkingsniveau en installatietechnische voorzieningenniveau is vergelijkbaar met het gewaardeerd object. De ligging op het bedrijventerrein wordt echter als minder beoordeeld. Het precieze huurniveau ten tijde van de transactie was niet nader bekend.

Transactie 2: De Maas 10, Best

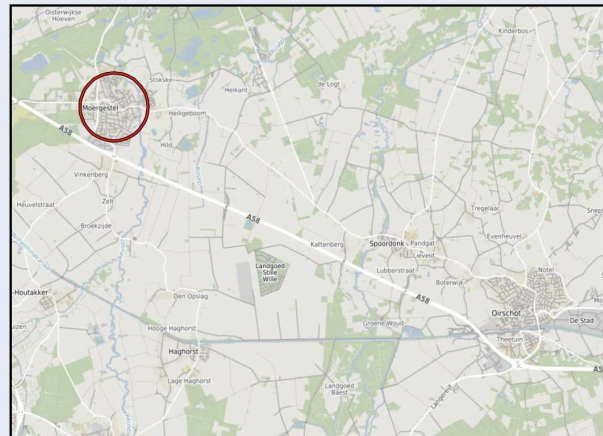
Transactieprijs	€ 1.000.000,00 kosten koper
Prijs per m² vvo	€ 900,00
Transactiedatum	6 juni 2023
Kadastrale aanduiding	Best, F, 1090, 1092 en 1094
Aktenummer	Hyp4 86664/30
Verkoper	Dhr. 5.1.2.e
Koper	Eminent Holding B.V.
Oppervlakte perceel	968 m²
Oppervlakte vvo	1.110 m² (conform verkoopinformatie)
Bouwjaar (periode)	2001
Energie label	B



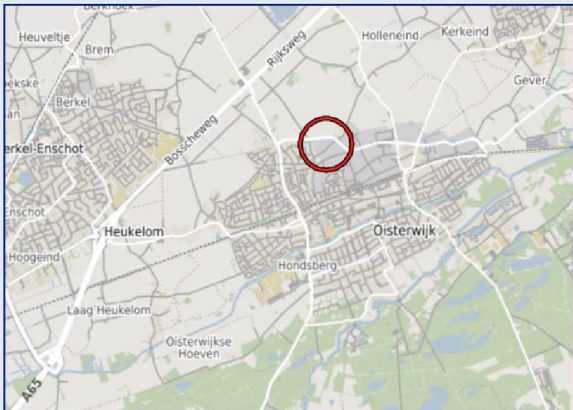
Onderhavige referentie betreft een kooptransactie van een solitair kantoorgebouw gelegen op bedrijventerrein 'Breeven' aan de zuidzijde van de gemeente Best. Het object is half-vrijstaand en bestaat uit een 3-tal bouwlagen en beschikt over een 21-tal parkeerplaatsen op eigen terrein. Is gelegen op het binnenterrein aan de westzijde van het bedrijventerrein. Het bouwjaar, afwerkings- en installatietechnische voorzieningenniveau is vergelijkbaar met het gewaardeerde object. Het object is eveneens splitsbaar en inzetbaar voor de verhuur aan meerdere partijen. Wel heeft het referentieobject een iets mindere ligging op binnenterrein van het Breeven, dit is natuurlijk wel sterk afhankelijk van de gebruiker. Al met al wordt deze referentie als zeer bruikbaar beschouwd.

Transactie 3: Raadhuisstraat 9, Moergestel

Transactieprijs	€ 1.250.000,00 kosten koper
Prijs per m² bvo / vvo (inschatting)	€ 888,00 / € 1.041,00
Transactiedatum	9 februari 2024
Kadastrale aanduiding	Moergestel, A, 5320
Aktenummer	Nog niet getransporteerd
Oppervlakte perceel	900 m²
Oppervlakte bvo	1.409 m² (conform verkoopinformatie)
Bouwjaar (periode)	1997
Energie label	E

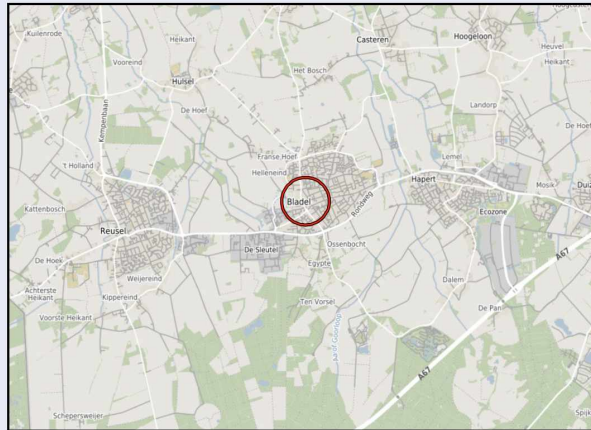


Onderhavige referentie betreft een kooptransactie van een solitair kantoorgebouw gelegen in de dorpskern van Moergestel. Het object bestaat uit 2 'volwaardige' kantoorverdiepingen en archieftruimte gelegen op de tweede verdieping van het object. Onderhavig object betreft eveneens een voormalige Rabobank, meest recent in gebruik door notariskantoor. Het object beschikt over een afgesloten parkeerterrein met circa 11 parkeerplaatsen. Naar verwachting is het object qua afwerkingsniveau minder dan het gewaardeerde object, het beschikt over een E-label. Wel heeft het een gunstige ligging, perceeloppervlak en bouwaard voor een eventuele herontwikkeling en is het eveneens gelegen in de dorpskern. Onderhavige referentie wordt als redelijk goed bruikbaar geacht.

Transactie 4: Bedrijfsweg 15, Oisterwijk	
Transactieprijs	€ 1.500.000,00
Prijs per m² vwo	€ 1.079,00
Transactiedatum	11 mei 2022
Kadastrale aanduiding	Oisterwijk, A, 5879
Aktenummer	Hyp4 84192/195
Verkoper	Hinke Fongers Beheer B.V.
Koper	Van Gils Invest B.V.
Oppervlakte perceel	2.562 m²
Oppervlakte vwo	1.390 m² (conform BAG)
Bouwjaar (periode)	1993
Energie label	A
 	
Onderhavige referentie betreft een kooptransactie van een solitair kantoorobject gelegen op zichtlocatie aan de Bedrijfsweg te Oisterwijk. Het object is gelegen op bedrijventerrein Kerkhoven. Het object bestaat uit 2 bouwlagen en beschikt over een rondom gelegen buiten-/parkeerterrein met parkeergelegenheid voor circa 45 auto's. Het interieur van het object is enigszins gedateerd. Verder beschikt het object over een A-label maar is naar alle waarschijnlijk nog geheel voorzien van onder meer gasgestookte warmtevoorzieningen, het is niet bekend of het object beschikt over duurzaamheidsvoorzieningen. Qua vergelijkbaarheid met het getaxeerde is onderhavig object redelijk te vergelijken gelet op de (solitaire) ligging in Oisterwijk. Het referentieobject is echter fors kleiner en heeft een gedateerde afwerking in vergelijking met het getaxeerde. Het getaxeerde heeft daarnaast een binnen(dorpse) ligging waar de referentie op goed bereikbare locatie is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein.	

Transactie 5: Markt 6-8, Bladel

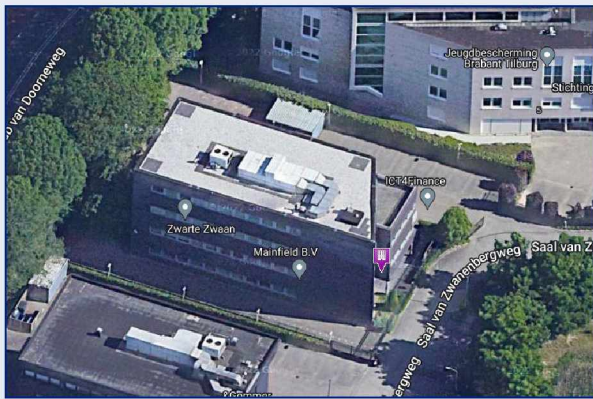
Transactieprijs	€ 3.000.000,00 kosten koper
Prijs per m² vvo	€ 761,00
Transactiedatum	1 oktober 2020
Kadastrale aanduiding	Bladel, G, 5188 & 5189
Aktenummer	Hyp4 79166/198
Verkoper	Coöperatieve Rabobank U.A.
Koper	Gemeente Bladel
Oppervlakte perceel	2.600 m²
Oppervlakte vvo	ca. 3.939 m²
Bouwjaar (periode)	2002
Energie label	C (inschatting)



Onderhavige transactie betreft een voormalig Rabobank kantoor gelegen in de dorpskern van Bladel. Het object was ten tijde van de transactie niet meer in gebruik en aangekocht door de gemeente Bladel in verband met een voorgenomen herontwikkeling van het object naar een gemeenschapshuis. Het object beschikt over een ondergelegen parkeerkelder met een circa 50-tal parkeerplaatsen. Het betreft een zéér grootschalig object voor de gemeente Bladel. De ligging in een dorpskern in de Kempen is vergelijkbaar met het getaxeerde. De transactie betreft echter een fors groter object met een ondergelegen parkeergarage. Doch was de indeling van de transactie niet optimaal voor de transformatie naar woningen, de begane grond zou idealiter een commerciële-/maatschappelijke functie behouden. Gelet op het feit dat het object naast haar eigen voetprint beperkt beschikt over extra terrein.

Transactie 6: Saal van Zwanenbergweg 11, Tilburg

Transactieprijs	€ 1.950.000,00 kosten koper
Prijs per m² vvo	€ 1.418,00
Transactiedatum	2 mei 2022
Kadastrale aanduiding	Tilburg, Z, 671
Verkoper	't Laar B.V.
Koper	B.V. tot Exploitatie van Showrooms en Kantoren
Aktenummer	Hyp4 84130/127
Oppervlakte perceel	1.847 m²
Oppervlakte vvo	ca. 1.375 m²
Bouwjaar (periode)	2002
Bestemming	Kantoor



Onderhavige referentie betreft een transactie van een multi-tenant kantoorgebouw gelegen op bedrijventerrein 't Laar aan de westzijde van de gemeente Tilburg. Het object is in geheel verhuurde staat verkocht aan een belegger, de jaarhuur bedroeg circa € 175.000,00 exclusief btw, derhalve een bruto aanvangsrendement van circa 9%. Het referentieobject is commercieel ingevuld en heeft, dus geen maatschappelijke functie zoals het getaxeerde. Deze transactie is bijgevoegd ter indicatie van het prijsniveau van solitaire kantoorruimten op niet centrum locaties in Tilburg. In vergelijking tot het getaxeerde heeft het object een hoogwaardige afwerkingsniveau en betreft het een jonger en duurzamer gebouw.

Onderstaande een verkort overzicht van de hier boven genoemde referentietransacties:

#	Datum	Adres	Bouwjaar	Perceel	VVO	Transactieprijs	Per m² VVO
1	18 april 2023	Herder Pasmansdreef 1, Oirschot	2000	2.136 m²	1.384 m²	€ 1.170.000,00	€ 845,00
2	6 juni 2023	De Maas 10, Best	2001	968 m²	1.110 m²	€ 1.000.000,00	€ 900,00
3	9 februari 2024	Raadhuisstraat 9, Moergestel	1997	900 m²	1.237 m²	€ 1.250.000,00	€ 1.010,00
4	11 mei 2022	Bedrijfsweg 15, Oisterwijk	1993	2.562 m²	1.390 m²	€ 1.500.000,00	€ 1.080,00
5	1 oktober 2020	Markt 6-8, Bladel	2002	2.600 m²	3.939 m²	€ 3.000.000,00	€ 760,00
6	2 mei 2022	Saal van Zwanenbergweg 11, Tilburg	2002	1.847 m²	1.375 m²	€ 1.950.000,00	€ 1.420,00

De gevonden referenties betreffen alleen solitaire kantoorobjecten in Oisterwijk maar ook andere vergelijkbare dorps(kernen) in de regio rondom Tilburg. Veel van de gevonden referentietransacties betreffen wat kleinschaligere kantoorobjecten, opgemerkt wordt dat, vooral in dorpskernen, transacties van solitaire kantoren met een vloeroppervlak boven de 1.000 m² zéér beperkt zijn. Kantoorgebruikers voor deze metrages zijn schaars, veelal wordt hiervoor uitgeweken naar Tilburg waar het aantal transacties van deze object een stuk hoger is.

In de afgelopen circa 10 jaar heeft de Rabobank het merendeel van haar vastgoedportefeuille verkocht, veel van deze objecten hebben een andere invulling gekregen, zoals wonen. Hierbij wordt wel geconstateerd dat deze objecten, net zoals het gewaardeerd object, vaak bouwkundig en constructief hoogwaardige objecten betreffen, doch qua omvang vaak te groot zijn voor het gebruik als kantoorruimte op de betreffende locatie.

De grove bandbreedte van de gevonden referentietransacties ligt in het referentieoverzicht tussen de € 750,00 en € 1.400,00 per m² vvo. Waarbij de hoogste prijs per m² wordt waargenomen in Tilburg, in Tilburg liggen de transactieprijzen voor dergelijke kantoorruimten veelal structureel hoger. In de omliggende dorpen ligt deze een stuk lager. Natuurlijk zeer afhankelijk van de ligging, onderhoudsconditie, het afwerkingsniveau etc.

Het gewaardeerde object betreft een hoogwaardige kantoorruimte waarbij gebruik is gemaakt van duurzame materialen. De kantoorruimte is thans functioneel verdeeld over 3 bouwlagen welke allen beschikken over eigen pantry en toiletvoorzieningen en hoofdzakelijk vrij indeelbaar zijn. De huidige inrichting leent zich eveneens voor een kantoor met baliefunctie. Ook de parkeerkelder maakt het object doelmatig. Nadelig is dat buiten de 'beperkte' 30 parkeerplaatsen in de directe omgeving er alleen betaald parkeren is.

De omvang van het object van circa 2.500 m² vvo is zeer ruim gelet op de beperkte kantoormarkt van Oisterwijk. De kans dat er een eigenaar/gebruiker voor een dergelijk object in de markt is, is thans klein. Daarnaast zou een belegger fors risico en/of aanvangsleegstand incalculeren gelet op de beperkte verhuurbaarheid van dergelijke metrages van het object in de kern van Oisterwijk. Een herontwikkeling naar bijvoorbeeld een vorm van wonen zou, op termijn, meer voor de hand liggend zijn. Een herontwikkeling naar wonen zou wel betekenen dat een groot deel van de indeling en afwerking verloren zou gaan.

Zoals in de voorgaande paragrafen beschreven resulteert de DCF-methode in een **marktwaaarde van (afgerond) € 3.230.000,00 k.k. oftewel een marktwaaarde van € 1.280,00 per m² vvo**. Naar mening van deskundige ligt dit enigszins aan de bovenkant van de genoemde bandbreedte, gelet op de transacties van de kantoren in de kleinere kernen. Doch heeft onderhavig object een gunstige ligging en situering een relatief hoogwaardige afwerking en inrichting en is het object gunstig ingedeeld voor het huidige gebruik als kantoorruimte. Op basis hiervan wordt de uitkomst van deze berekening als realistisch beschouwd.

5.5. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

5.6. Onzekerheden waardering

Bij het waarderen van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een waardering blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden.
- De marktomstandigheden zijn op dit moment voor veel mensen en bedrijven onzeker. Enerzijds is er een hoge inflatie, die door de ECB wordt bestreden middels renteverhogingen. Hierdoor is het lenen van geld een stuk duurder geworden en is de leencapaciteit afgenomen. Deze inflatie en mogelijke recessie zorgen ervoor dat behoudzaam wordt geïnvesteerd. Op korte termijn worden hier dan ook geen veranderingen in voorzien zodat de omstandigheden onzeker blijven. Naast deze algemene marktomstandigheden is de woningmarkt ook aan sterke veranderingen onderhevig. Als gevolg van de wijzigingen in wet- en regelgeving is het voor beleggers veel minder interessant om te investeren in huurwoningen.

Kleinere beleggers verkopen hun woningen en grote beleggers bouwen geen nieuwe woningen meer. Voor nieuwbouw-koopwoningen geldt dat de bouwkosten aanzienlijk harder zijn gestegen dan de opbrengsten, waardoor naast de verkoopbaarheid ook de haalbaarheid van ontwikkelingen onder druk staat. Zowel de kopers als ontwikkelaars zijn hierdoor terughoudend;

- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde waarderingsmethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere waardering rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁶ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁷. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁸.

Voor het onderhavige object wordt door de deskundige opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

5.7. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

5.8. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak geschat op:

€ 3.230.000,00 kosten koper (zegge: drie miljoen tweehonderddertigduizend euro)

Nuland, 8 oktober 2024

5.1.2.e

⁶ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁷ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

⁸ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

6. BIJLAGEN

- 1.** Specificatie van de waardering
- 2.** Kadastrale informatie
- 3.** Akte van levering
- 4.** NEN-meetrapport
- 5.** BREEAM

BIJLAGE 1

DCF Berekening Marktwaaarde

Burgemeester Verwielstraat 6, Oisterwijk

Definitief

Opdrachtgever:	Gemeente Oisterwijk
Project:	Burgemeester Verwielstraat 6, Oisterwijk
Dossier:	1029.982
Peildatum	16 januari 2024

DCF Berekening Marktwaaarde

Opdrachtgever:	Gemeente Oisterwijk
Object:	Burgemeester Verwielstraat 6, Oisterwijk
Dossier:	1029.982
Datum:	8-okt-24

Peildatum	8-8-2024
Datum contante waarde	8-8-2024
Datum einde exploitatie	7-8-2039
Looptijd exploitatie	15

Versie:	1
Status:	Definitief
Type object	Kantoorgebouw

Type	Objectgegevens		
	Totaal	Verhuurd	Leegstand
Kantoorruimte	2.387 m²	2.387 m²	0 m²
Archiefruimte	0 m²	0 m²	0 m²
Ondergeschikte functies	133 m²	133 m²	0 m²
Buitenruimte	0 m²	0 m²	0 m²
Bedrijfsruimte	0 m²	0 m²	0 m²
Parkeerplaatsen	30 stuks	30 stuks	0 stuks
Totaal VVO	2.520 m²	2.520 m²	0 m²
Totaal Parkeerplaatsen	30 stuks	30 stuks	0 stuks

Exploitatielasten	% CH + MH	% MH	EUR per jaar
Totaal lasten	17,61%	17,61%	€ 53.872

Beheerkosten	2,00%	2,00%	€ 6.118
Regulier onderhoud (incl. parkeer)	9,31%	9,31%	€ 28.466
Rioolheffing	0,21%	0,21%	€ 632
Waterschap	0,25%	0,25%	€ 765
OZB	2,07%	2,07%	€ 6.319
Verzekeringspremie	3,78%	3,78%	€ 11.572

Lasten	% CH + MH	% MH	€	227.711
Grootonderhoud	74%	74%	€	227.711

MH verdeling (jaar 1)



CH + MH verdeling (jaar 1)



Type	Huurwaarde jaar 1							
	MH jaar 1		CH + MH jaar 1		CH jaar 1		MH jaar 1	
Kantoorruimte	89%	€ 273.400	89%	€ 273.400	€ -	€ -	€ -	€ -
Archiefruimte	0%	€ -	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ondergeschikte functies	3%	€ 9.975	3%	€ 9.975	€ -	€ -	€ -	€ -
Buitenruimte	0%	€ -	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bedrijfsruimte	0%	€ -	0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Parkeerplaatsen	7%	€ 22.500	7%	€ 22.500	€ -	€ -	€ -	€ -
	100%	€ 305.875	100%	€ 305.875	€ -	€ -	€ -	€ -

Afbeelding:



Locatie:



Samenvatting		
DCF-Waarde v.o.n.	€	3.620.152
Overdrachtskosten		10,80%
DCF-Waarde k.k.	€	3.229.176
DCF-Waarde k.k. afgerond	€	3.230.000

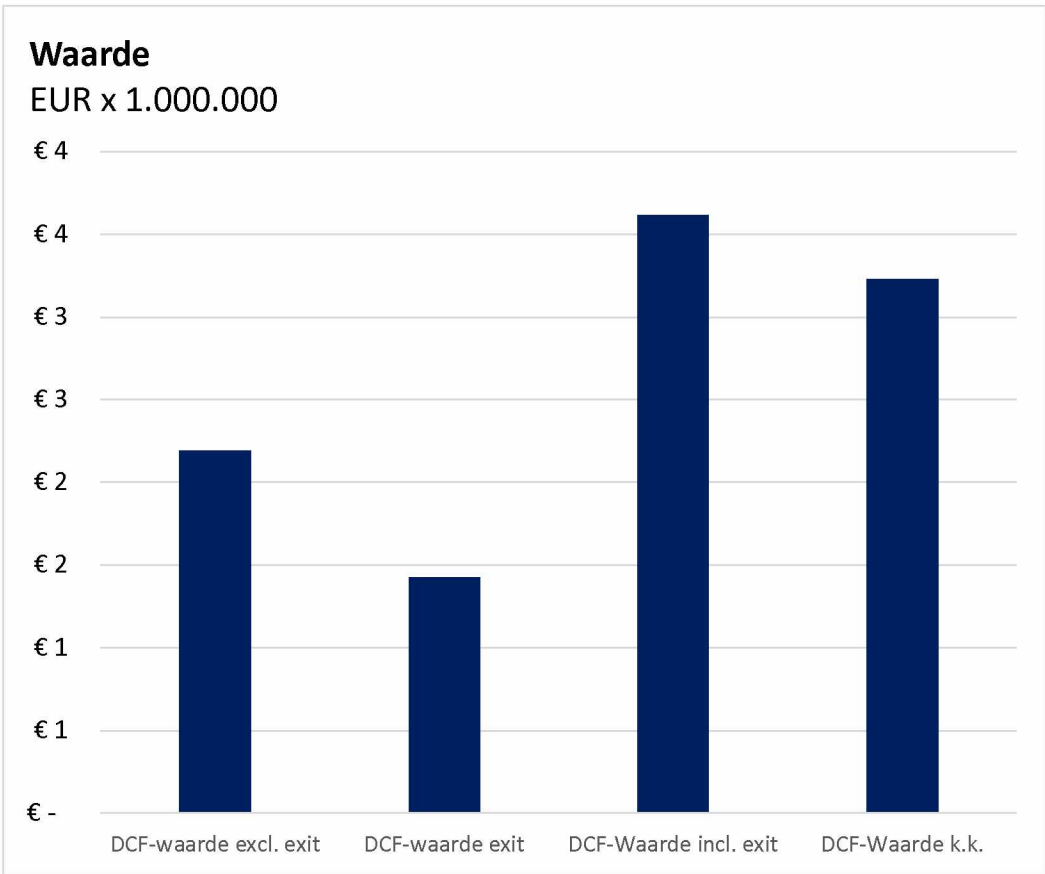
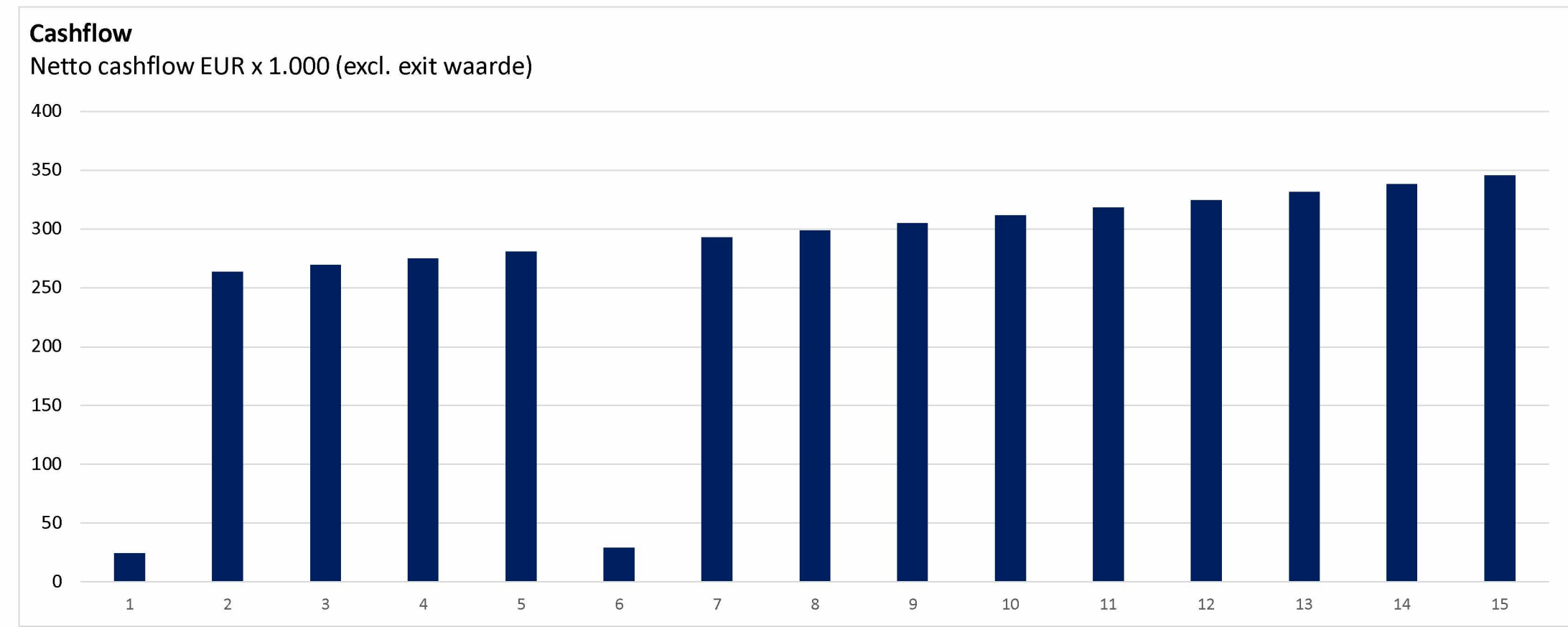
BAR k.k. (markthuur)	9,47%
NAR k.k. (markthuur)	7,80%
Disconteringsvoet	7,50%
Exit-yield	9,00%

Marktwaaarde per m² VVO/GBO	€	1.281,75
Marktwaaarde per m² BVO	€	1.063,85
Factor K.K.		10,6

#	Naam	Aantal	Eenh	Type	Markthuur per vvo m² per jaar	MH/verd.	MH
Leegstand	Begane grond	999 m²	VVO	Kantoorruimte	€ 100,00	33%	€ 99.900,00
Leegstand	Eerste verdieping	753 m²	VVO	Kantoorruimte	€ 125,00	31%	€ 94.125,00
Leegstand	Tweede verdieping	635 m²	VVO	Kantoorruimte	€ 125,00	26%	€ 79.375,00
Leegstand	Souterrain	133 m²	VVO	Ondergeschikte functies	€ 75,00	3%	€ 9.975,00
Leegstand	Parkeerkelder	30	Stuks	Parkeerplaatsen	€ 750,00	7%	€ 22.500,00
Totaal		2.550 m²				100%	€ 305.875,00

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Jaar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Totaal inkomsten	€ -	€ 77.861	€ 318.857	€ 325.553	€ 332.389	€ 339.369	€ 346.496	€ 353.773	€ 361.202	€ 368.787	€ 376.532	€ 384.439	€ 392.512	€ 400.755	€ 409.171	€ 4.645.210
Huurinkomsten		€ 77.861	€ 318.857	€ 325.553	€ 332.389	€ 339.369	€ 346.496	€ 353.773	€ 361.202	€ 368.787	€ 376.532	€ 384.439	€ 392.512	€ 400.755	€ 409.171	€ 417.763
Huur		€ 311.443	€ 318.857	€ 325.553	€ 332.389	€ 339.369	€ 346.496	€ 353.773	€ 361.202	€ 368.787	€ 376.532	€ 384.439	€ 392.512	€ 400.755	€ 409.171	€ 417.763
Structurele leegstand		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanvangsleegstand		€ -233.582	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Mutatie leegstand (structureel)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige inkomsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.227.447
Restwaarde																€ 4.227.447
Totaal lasten	€ -	€ -53.872	€ -55.003	€ -56.158	€ -57.337	€ -58.542	€ -317.722	€ -61.026	€ -62.308	€ -63.616	€ -64.952	€ -66.316	€ -67.709	€ -69.131	€ -70.582	€ -72.065
Exploitatielasten		€ -53.872	€ -55.003	€ -56.158	€ -57.337	€ -58.542	€ -317.722	€ -61.026	€ -62.308	€ -63.616	€ -64.952	€ -66.316	€ -67.709	€ -69.131	€ -70.582	€ -72.065
Beheerkosten	€	-6.118	€ -6.246	€ -6.377	€ -6.511	€ -6.648	€ -6.787	€ -6.930	€ -7.075	€ -7.224	€ -7.376	€ -7.531	€ -7.689	€ -7.850	€ -8.015	€ -8.183
Regulier onderhoud (incl. parkeren)	€	-28.466	€ -29.064	€ -29.674	€ -30.297	€ -30.934	€ -31.583	€ -32.246	€ -32.924	€ -33.615	€ -34.321	€ -35.042	€ -35.777	€ -36.529	€ -37.296	€ -38.079
Rioolheffing	€	-632	€ -645	€ -659	€ -673	€ -687	€ -701	€ -716	€ -731	€ -746	€ -762	€ -778	€ -794	€ -811	€ -828	€ -845
Waterschap	€	-765	€ -781	€ -797	€ -814	€ -831	€ -848	€ -866	€ -884	€ -903	€ -922	€ -941	€ -961	€ -981	€ -1.002	€ -1.023
OZB	€	-6.319	€ -6.452	€ -6.588	€ -6.726	€ -6.867	€ -7.011	€ -7.159	€ -7.309	€ -7.462	€ -7.619	€ -7.779	€ -7.943	€ -8.109	€ -8.280	€ -8.453
Verzekeringspremie	€	-11.572	€ -11.815	€ -12.063	€ -12.317	€ -12.575	€ -12.839	€ -13.109	€ -13.384	€ -13.665	€ -13.952	€ -14.245	€ -14.545	€ -14.850	€ -15.162	€ -15.480
Grootonderhoud	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -257.952	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Investeringslasten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stichtingskosten	€	-														
(Overige) investeringskosten	€	-														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Netto cashflow (incl. exit)	€ -	€ 23.989	€ 263.854	€ 269.394	€ 275.052	€ 280.828	€ 28.774	€ 292.746	€ 298.894	€ 305.171	€ 311.580	€ 318.123	€ 324.803	€ 331.624	€ 338.588	€ 345.699
CW herleide cashflow (incl. exit)	€ -	€ 22.315	€ 228.321	€ 216.852	€ 205.959	€ 195.613	€ 18.644	€ 176.454	€ 167.591	€ 159.172	€ 151.176	€ 143.583	€ 136.370	€ 129.520	€ 123.014	€ 1.545.568

DCF-Waarde v.o.n.	€ 3.620.152
Overdrachtskosten	10,80%
DCF-Waarde k.k.	€ 3.229.176
Afgerond in EUR	€ 3.230.000



BIJLAGE 2



BETREFT	Oisterwijk F 2163
UW REFERENTIE	1029.982
GELEVERD OP	29-07-2024 - 13:29
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11183391194
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	29-07-2024 - 10:14
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	29-07-2024 - 10:14
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Oisterwijk F 2163](#)

Kadastrale objectidentificatie: 008530216370000

Locaties BURG VERWIELSTR 2
5061 JB OISTERWYK
BURG VERWIELSTR 4
5061 JB OISTERWYK
BURG VERWIELSTR 4 A
5061 JB OISTERWYK
BURG VERWIELSTR 4 B
5061 JB OISTERWYK

Kadastrale grootte 329 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 141643 - 399029

Omschrijving Wonen met bedrijvigheid

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12317/28 Breda](#)

Ingeschreven op 02-11-1999

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 6682/29 Breda](#)
[Hyp4 5290/62 Breda](#)

Ingeschreven op 14-12-1984



BETREFT

Oisterwijk F 2163

UW REFERENTIE

1029.982

GELEVERD OP

29-07-2024 - 13:29

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11183391194

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-07-2024 - 10:14

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-07-2024 - 10:14

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [Cooperatieve Rabobank B.A.](#)

In de naamgeving zijn diakritische tekens niet volledig opgenomen

Adres OISTERWIJK

Statutaire zetel OISTERWIJK



BETREFT	
Oisterwijk F 2164	
UW REFERENTIE	
1029.982	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
29-07-2024 - 13:29	S11183391225
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-07-2024 - 10:14	29-07-2024 - 10:14
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oisterwijk F 2164
Kadastrale objectidentificatie: 008530216470000	
Locaties	Burg. Verwielstraat 6 5061 JB Oisterwijk BAG identificatie: 0824010000003808 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen BURG VERWIELSTR 6 A 5061 JB OISTERWYK
Kadastrale grootte	370 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	141638 - 399014
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12317/28 Breda
Ingeschreven op	02-11-1999

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stukken	Hyp4 6682/29 Breda Hyp4 2835/98 Breda	Ingeschreven op	14-12-1984
Naam gerechtigde	Coöperatieve Rabobank B.A. In de naamgeving zijn diakritische tekens niet volledig opgenomen		
Adres	OISTERWIJK		



BETREFT

Oisterwijk F 2164

UW REFERENTIE

1029.982

GELEVERD OP

29-07-2024 - 13:29

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11183391225

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-07-2024 - 10:14

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-07-2024 - 10:14

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel OISTERWIJK



BETREFT	Oisterwijk F 2973
UW REFERENTIE	1029.982
GELEVERD OP	29-07-2024 - 13:29
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11183391266
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	29-07-2024 - 10:14
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	29-07-2024 - 10:14
BLAD	1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oisterwijk F 2973
Kadastrale objectidentificatie: 008530297370000	
Locatie	Burg. Verwielstraat 6 5061 JB Oisterwijk BAG identificatie: 0824010000003808
Kadastrale grootte	1.090 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	141625 - 399022
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor) Erf - tuin
Ontstaan uit	Oisterwijk F 2808

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12317/28 Breda
Ingeschreven op	02-11-1999

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 8937/2 Breda Hyp4 6961/82 Breda
Ingeschreven op	01-02-1993
Naam gerechtigde	Coöperatieve Rabobank B.A. In de naamgeving zijn diakritische tekens niet volledig opgenomen
Adres	OISTERWIJK
Statutaire zetel	OISTERWIJK

BIJLAGE 3

BEWARING:

In bewaring genomen:

B R E D A

-5 JAN. 1973

2835

98

141

Dagregister

De hypotheekbewaarder,

met 66n vervolgblad
= zonderDeel 360 Nr. 1462

Aantekeningen:

Verkoop 5/1 '73

Breda
G 2033/ doorh. 8 cijfers
en 17 woorden
ggkd.

Heden, de vijfde januari negentienhonderd drie en zeventig, verschenen voor mij, Bernard Titus Lunter, candidaat-notaris, wonende te Breda, hierna te noemen "notaris", als --- plaatsvervanger van Wilhelmus Augustinus Andreas Martin Maria van Vlokhoven, notaris ter standplaats Breda:-----

1. de heer Johannes Hendrikus ten Thijs, directeur ener besloten vennootschap, wonende te Rosmalen, Graafsebaan 76, volgens zijn verklaring ten deze handelende als vader, - mede-uitoefenende de ouderlijke macht over en beherende het vermogen van zijn minderjarige dochter Catharina Theodora ten Thijs, geboren te Breda op zes september negentienhonderd acht en vijftig, hebbende de heer Kantonrechter te 's-Hertogenbosch bij diens besluit van een en twintig december negentienhonderd twee en zeventig, waarvan - een afschrift aan deze akte is gehecht, machtiging verleend tot het aangaan van na te melden rechtshandeling, -- voorzover deze de minderjarige betreft.-----
2. mevrouw Johanna Ludovica Plompen, verpleegster, wonende te Breda, Teteringsedijk 195a, volgens haar verklaring -- geboren te Bergen op Zoom op twaalf juni negentienhonderd vier en veertig en buiten iedere gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Johannes Theresia Maria Dirkx, beiderzijds in eerste echt.-----

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde te hebben verkocht en bij deze in eigendom over te dragen aan de comparante sub 2, die verklaarde voor zich te hebben gekocht en bij deze in eigendom aan te nemen:-----

een woonhuis, bevattende een beneden- en bovenwoning met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te Breda aan de Teteringsedijk 195 en 195a, kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 2033, groot twee aren vijftien centiaren,-----

door genoemde minderjarige in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Breda op drie februari -- negentienhonderd negen en zestig in deel 2580 nummer 144 van het afschrift van een akte van transport, houdende afstand - van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen - 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de -- overeenkomst te vragen, de dertigste januari van dat jaar --

1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van die -
overeenkomst te vragen, de dertigste januari van dat jaar --
verleden voor notaris M.R.Koops te 's-Hertogenbosch.-----

Volgens verklaring van de comparanten is de onderhavige --
verkoop geschied voor een koopsom van vijf en dertig duizend
gulden (f.35.000,--), welk bedrag de comparant sub 1 in zijn
gemelde hoedanigheid verklaarde van de compa- -
rant sub 2 te hebben ontvangen, waarvoor bij deze kwijting
wordt gegeven en voorts onder de navolgende bepalingen en
bedingen: -----

1. Het verkochte wordt op heden door de koper in eigen ge-
bruik en genot aanvaard voor wat betreft het perceel --
195 a, voor wat betreft het perceel 195 in verhuurde toe-
stand, in de staat, waarin het geheel zich thans bevindt,-
met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en --
verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden--
Zijnde de huurovereenkomst, bestaande tussen verkoopster en
koper, voorwat betreft perceel 195a, door de onderhavige -
transactie vervallen.-----

De huur van perceel 195 komt vanaf heden ten voordele van
de koper, terwijl ten aanzien van de betreffende huurover-
eenkomst koper wordt gesubrogeerd door verkoopster in al -
haar rechten jegens de huurder, zonder enige vrijwaring --
van de zijde van de verkoopster.-----

2. Alle lasten en belastingen van het verkochte geheven -
wordende komen voor rekening van de koper vanaf een ja-
nuari negentienhonderd drie en zeventig.-----

3. Partijen sluiten alle vrijwaring uit met uitzondering -
van die wegens uitwinning.-----

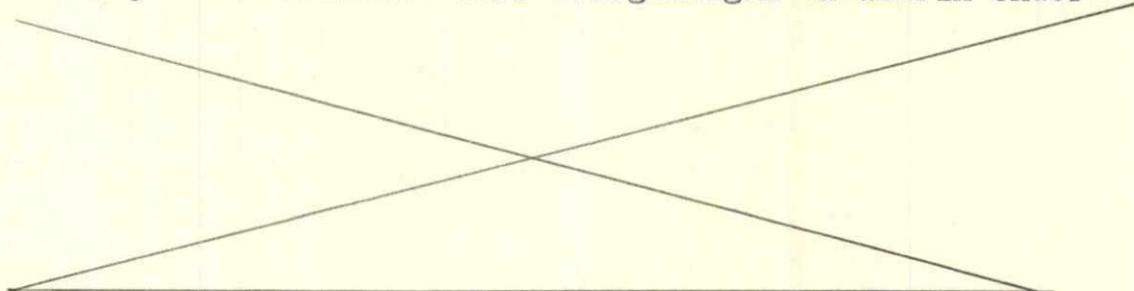
4. Ondermaat of bovenmaat van het verkochte geeft geen --
aanleiding tot enige rechtsvordering. -----

5. Het verkochte gaat over vrij van hypotheek, hypothecai-
re inschrijvingen en beslagen. -----

6. Partijen doen over en weder afstand van het recht om -
op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Bur- --
gerlijk Wetboek ontbinding van deze koopovereenkomst te -
vragen. -----

7. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de ko-
per.-----

Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden wordt ten --
deze verwezen naar de voormelde titel, waarbij ondermeer-
het bij deze verkochte werd overgedragen en waarin onder-



meer woordelijk het volgende is vermeld.-----

" 8. Zo ten laste als ten behoeve van de verkochte gedeelten
" van het voormelde perceel nummer 346 worden bij deze --
" over en weer zodanige erfdienstbaarheden gevestigd, waar--
" door de toestand, waarin die vaste goederen zich ten op- --
" zichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal
" wat betreft de afvoer van gootwater, hemelwater en faeca--
" liën door riolering als anderszins, eventuele inbalking en
" inankering, toevoer van licht, lucht enzovoorts, zijnde --
" daaronder echter niet begrepen een verbod om te bouwen en-
" te verbouwen, terwijl de muren, welke de percelen van el--
" kander scheiden, gemene muren zullen zijn en de eigendoms-
" grens door het hart dier muren zal lopen."-----

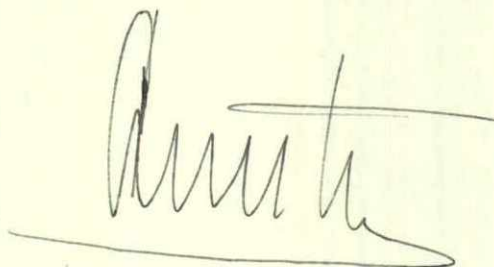
De comparanten mij, notaris, bekend kiezen ter uitvoering
dezer woonplaats te mijnen kantore.

Waarvan-
akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Breda, ten dage
als in het hoofd dezer akte is vermeld. Na zakelijke opga-
ve van de inhoud van deze akte aan de comparanten en vol-
ledige voorlezing van deze akte, is zij door de comparan-
ten en mij, notaris, ondertekend.-----
J. ten Thije, J. Dirkx-Plompen, B. T. Lunter.

Uitgegeven voor A F S C H R I F T .
Heden, vijf januari negentienhonderd
drie en zeventig.

B. T. Lunter

Ondergetekende, Bernard Titus Lunter, candidaat-notaris, wonende te
Breda, plaatsvervanger van Wilhelmus Augustinus Andreas Martin Ma-
ria van Vlokhoven, notaris ter standplaats Breda, verklaart, dat
het vorenstaande eensluidend is met het bijbehorende ter overschri-
ving aangeboden stuk.



--	--

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder, in opdracht van de...	5290 62 113
deel	nr.				
405	2344	BREDA	- 4 JULI 1977	<i>[Signature]</i> DE GRADUAT chef otd. ruit.	met vervolgblad(e) zonder <i>[Signature]</i>

Aantekeningen:

Werk: 1-7-1977 Oisterwijk F 2163

Heden, de eerste juli negentienhonderd zevenenzeventig, verschenen voor mij, Mr Laurentius Everardus Hubertus van der Werf, notaris ter standplaats Oisterwijk:

ter ene zijde: de Heer WALTHERUS ANTONIUS PETRUS TEURLINGS, directeur ener vennootschap, wonende te Oisterwijk, Klompven 29 en na het maken van huwelijks voorwaarden gehuwd met Mevrouw Huberdina Adriana Maria Schilders, wonende aldaar;

ter andere zijde: de Heer WILHELMUS PETRUS VERHOEVEN, bankdirecteur, wonende te Oisterwijk, volgens zijn verklaring ten deze handelend als mondeling gemachtigde van de vereniging: COÖPERATIEVE RAIFFEISEN-BOERENLEENBANK W.A., gevestigd te Oisterwijk.

De comparant ter ene zijde verklaarde te hebben verkocht en mitsdien bij deze in eigendom over te dragen aan de Coöperatieve Raiffeisen-Boerenleenbank W.A. voornoemd, namens welke de comparant ter andere zijde, verklaarde te hebben gekocht en in eigendom aan te nemen:

het winkelpand met twee bovenwoningen, alsmede magazijnruimte, werkplaats en kantoor aan de Burgemeester Verwielstraat 4 te Oisterwijk, kadastraal bekend Gemeente Oisterwijk sectie F nummer 2163 groot drie are en negentwintig centiare,

door de comparant ter ene zijde in eigendom verkregen door aankoop blijkens te van huurkoop op eenendertig december negentienhonderd tweeënzeestig, verleden voor notaris L.E.H.M. America te Oisterwijk, gevolgd door akte, houdende eigendomsoverdracht op zesentwintig september negentienhonderd drieënzeventig, voor mij, notaris, verleden, bij afschrift overgeschreven ten Hypotheekkantore te 's-Hertogenbosch op zevenentwintig september daarna in deel 3922 nummer 91,

- zulks voor de som van ZEVENHONDERDVIJFTIGDUIZEND GULDE (f 750.000,--), welke som de comparant ter ene zijde verklaarde te hebben ontvangen, waarvoor kwijting bij deze. Vorenstaande verkoop en koop geschiedt verder onder de navolgende bepalingen:

- het gekochte kan terstond in eigen gebruik en genot worden aanvaard met uitzondering van de bovenwoning - Burgemeester Verwielstraat 4a, welke in genot van huur kan worden aanvaard;
- de belastingen en overige lasten op het bij deze akte verkochte onroerend goed geheven wordende zijn voor rekening van de koopster vanaf heden;
- het gekochte gaat aan de koopster over met alle zo heersende en lijdende erfdiensbaarheden en verdere

zakelijke rechten en lasten aan hetzelfde verbonden; -----

- d. de verkoper vrijwaart alleen voor zijn - bevoegdheid tot verkopen en voor leve- - ring vrij van hypotheek; -----
- e. de koopster wordt bij deze onherroepelijk gemachtigd de wettelijke levering te --- doen plaats vinden door overschrijving - van deze akte of afschrift daarvan ten - Hypotheekkantore; -----
- f. generlei aktie zal zijn toegelaten we- - gens over- of ondermaat; -----
- g. partijen verklaren uitdrukkelijk afstand te doen van hun recht om bij niet nako- ming van enige verplichting van deze ak- te ontbinding van de bij deze aangegane overeenkomst te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- h. de kosten dezer akte, alsmede alle ove- rige kosten, waartoe deze overeenkomst - aanleiding geeft, zijn voor rekening van de koopster. -----

1304/3

De comparanten, handelend als gemeld, ver- klaarden alsnog dat verkoper in deze geen - ondernemer is in de zin van de wet op de -- omzetbelasting negentienhonderd achtenzes- tig, zodat mitsdien op de onderhavige over- dracht overdrachtsbelasting verschuldigd is.

De comparanten, handelend als gemeld, ver- klaarden, ook voor hun erfgenamen en recht- verkrijgenden, voor alle gevolgen dezer --- overeenkomst, alsoo ook voor daden van ge- - rechtelijke tenuitvoerlegging, onverander- lijk woonplaats te kiezen ten kantore van - de notaris, bewaarder dezer minute. -----

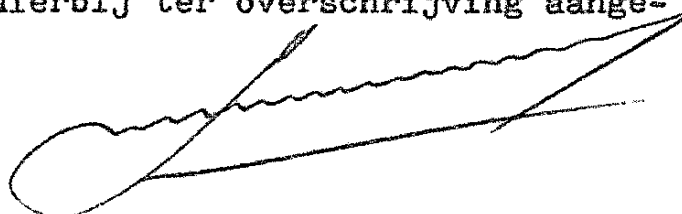
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Ois-
terwijk op de datum in het hoofd dezer akte
vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud
van deze akte aan de verschenen personen, -
hebben deze eenparig verklaard van de in- -
houd van deze akte te hebben kennisgenomen
en op volledige voorlezing daarvan geen ---
prijs te stellen. Vervolgens is deze akte -
na beperkte voorlezing door de comparanten
en mij, notaris, ondertekend. (w.g.) -----

W. Teurlings, W. Verhoeven, L.E.H.v.d.Werf.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(w.g.) L.E.H. v.d. Werf

De ondergetekende Mr Laurentius Everardus Hu-
bertus van der Werf, notaris, wonende te Ois-
terwijk, verklaart dat dit stuk eensluidend
is met het hierbij ter overschrijving aange-
boden stuk.



215,50

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	8937
BREDA	01-FEB-1993 09:00	Mr. A.J.A. Rikken	2 7
			met <u>gpr</u> vervolgblad(en) zonder

Aantekeningen:

Verkoop

Heden, negenentwintig januari negentienhonderd-
driennegentig, verscheen voor mij, Mr PETRUS
THEODORUS ANTONIUS DE HAIR, notaris ter
standplaats Oisterwijk:
de heer CORNELIUS JOSEPHUS JOHANNES MARIA VAN
ELDEREN, directeur, wonende te Oisterwijk,
Heusdensebaan 103 (postcode 5061 PP), geboren te
Sint Oedenrode op zeven september negentien-
honderdachtenveertig, gehuwd,
ten deze handelend in zijn hoedanigheid van
gevolmachtigde, blijkt een onderhandse akte van
volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht,
van:

- a. de heer FRANCISCUS CORNELIS GEBOERS,
rijksambtenaar, wonende te Oisterwijk,
Koningsvaren 23 (postcode 5062 JA), geboren te
Deurne op negentien mei negentienhonderdzeven-
entwintig, thans ongehuwd;
- b. de heer WILHELMUS HENRICUS JOHANNES VAN ESCH,
landbouwer, wonende te Oisterwijk,
Heukelomseweg 6 (postcode 5061 DB), geboren te
Oisterwijk op zestien januari negentienhonderd-
zevenendertig, gehuwd;

die bij het geven van hun volmacht handelden in
hun hoedanigheid van voorzitter respectievelijk
secretaris van de te Oisterwijk, Burgemeester
Verwielstraat 6 (postcode 5061 JB), gevestigde
coöperatie: COÖPERATIEVE RABOBANK B.A. en als
zodanig die coöperatie overeenkomstig het bepaalde
in artikel 33 lid 2 van de statuten der coöperatie
rechtens vertegenwoordigende;
genoemde coöperatie hierna ook te noemen:
economisch eigenaar,
welke coöperatie ten deze handelt:

- I. voor zich;
- II. in haar hoedanigheid van onherroepelijk
gevolmachtigde met de macht van substitutie
van:

- a. de heer EDUARDUS JACOBUS JOHANNES MARIE
SMULDERS, zonder beroep, geboren te
Oisterwijk op tien november negentien-
honderddertig;
- b. mevrouw CATHARINA MARTINA WILHELMINA
ZANDBERGEN, zonder beroep, geboren te
Oisterwijk op zeven juli negentienhonderd-
zesendertig;

beiden wonende te Oisterwijk, Scheepersdijk 17
(postcode 5062 EA), met elkaar gehuwd na het
maken van huwelijkse voorwaarden, beiden in
eerste echt;
genoemde heer Smulders hierna ook te noemen:
juridisch eigenaar;
blijkende van deze onherroepelijke volmacht uit

een akte houdende economische eigendomsoverdracht op een april negentienhonderdtweeenegentig voor mij, notaris, verleden en also onder mijn minuten berustende. -----

Van het bestaan van bedoelde volmachten is mij, -- notaris, genoegzaam gebleken. -----

----- ECONOMISCHE EIGENDOMSOVERDRACHT -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat bij genoemde akte de dato een april negentien- --- honderdtweeenegentig door de heer en mevrouw --- Smulders is verkocht aan de economisch eigenaar: -

het winkel/woonhuis met bedrijfsruimten, -----
alsmede een woonhuis, alles met ondergrond, erf en toebehoren, staande en gelegen te Oisterwijk aan de Dorpsstraat 44 en 46 (postcode 5061 HL), kadastraal bekend Gemeente Oisterwijk sectie F nummers 2644 en 2645, te zamen groot zeven are en drieenvijftig centiare, -----

hierna ook te noemen het verkochte, en dat de ---- totale koopsom ten belope van een miljoen gulden - (f. 1.000.000,00), waarvan toe te rekenen aan het pand Dorpsstraat 44 met aanhorigheden driehonderd- duizend gulden (f. 300.000,00) aan het pand ----- Dorpsstraat 46 met aanhorigheden zevenhonderd- --- duizend gulden (f. 700.000,00), blijkens die akte is voldaan. -----

Gemelde onroerende zaak werd door de juridisch --- eigenaar in eigendom verkregen, voor wat betreft - gemeld perceel nummer 2644, door de overschrijving in register hypotheek 4 van de Rijksdienst van -- het Kadaster en de Openbare Registers te ----- 's-Hertogenbosch op tien februari negentien- ----- honderdeenenzestig in deel 2924 nummer 137, van -- een afschrift van een akte van transport daags --- daarvoor voor notaris L.E.H.M. America te ----- Oisterwijk verleden, welke akte bevat kwijting --- voor de betaling van de koopsom en uitsluiting van de rechten ex de artikelen 1302 en 1303 van het -- Oud Burgerlijk Wetboek -----

en voor wat betreft gemeld perceel nummer 2645 --- door toedeling bij akte van verdeling op drieen- - twintig juni negentienhonderdtweentachtig ----- verleden voor notaris Mr L.E.H. van der Werf te -- Oisterwijk, overgeschreven in register hypotheek 4 van de Rijksdienst van het Kadaster en de ----- Openbare Registers te Breda op vierentwintig juni negentienhonderdtweentachtig in deel 6219 nummer 9, welke akte inhoudt kwijting voor de ----- overbedeling en afstand van alle rechten om om --- welk reden dan ook ontbinding van die verdeling te vorderen. -----

Het verkochte is blijkens gemelde akte de dato --- een april negentienhonderdtweeenegentig -----

afgeleverd aan de economisch eigenaar en komt ----
sedert die datum voor haar rekening en risico. ---
Eveneens is bij gemelde akte de dato een april ---
negentienhonderdtweeenegentig door de heer en ---
mevrouw Smulders onherroepelijk volmacht aan de --
economisch eigenaar verleend om het verkochte in -
juridische eigendom te leveren aan zichzelf of aan
door de economisch eigenaar aan te wijzen derden.

----- JURIDISCHE LEVERING -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij
deze namens de juridisch eigenaar in juridische --
eigendom aan de economisch eigenaar te leveren, --
namens wie de comparant handelend als gemeld, ----
verklaarde in eigendom aan te nemen: -----
de hiervoor omschreven onroerende zaak, -----
onder de bepalingen, bedingen en voorwaarden als -
in de akte van economische eigendomsoverdracht de
dato een april negentienhonderdtweeenegentig voor
mij, notaris, verleden bepaald. -----

----- SLOTBEPALINGEN -----

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder -----
begrepen de overdrachtsbelasting en het -----
kadastrale recht zijn voor rekening van de ----
economisch eigenaar. -----
2. De comparant, handelend als gemeld, verklaarde
nog voor en namens de juridisch en economisch -
eigenaar bij deze over en weer van elkaar te --
aanvaarden de afstand van de rechten om -----
ontbinding van de overeenkomst van economische
eigendomsoverdracht en van deze overeenkomst --
van juridische levering te vorderen. -----
3. De comparant, handelend als gemeld, constateert
dat bestaande erfdienstbaarheden waarbij het --
bij deze akte verkochte het heersend erf -----
uitmaakte en de aan de economische eigenaar ---
toeboerende percelen het lijdend erf, thans ---
door vermenging zijn beeindigd. Het betreft ---
hier de erfdienstbaarheden opgenomen in een ---
akte op zesentwintig april negentienhonderd- --
achtentwintig verleden voor notaris P.W. Maas -
te Tilburg, overgeschreven in register -----
hypotheek 4 van de Rijksdienst van het -----
Kadaster en de Openbare Registers te -----
's-Hertogenbosch op dertig april daarna in deel
1979 nummer 78 en in een akte van transport op
vijfentwintig maart negentienhonderdzesen- ----
tachtig verleden voor mij, notaris, destijds --
als kandidaat-notaris waarnemende het kantoor -
van notaris Mr L.E.H. van der Werf te -----
Oisterwijk, overgeschreven in register -----
hypotheek 4 van de Rijksdienst van het -----
Kadaster en de Openbare Registers te Breda op -
zevenentwintig maart daarna in deel 6961 nummer

82. -----

4. Terzake van de uitvoering van deze -----
overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder
van deze akte. -----

De comparant is mij, notaris, bekend. -----
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Oisterwijk -
op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. -----
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte --
aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard --
van de inhoud van deze akte te hebben -----
kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan -
geen prijs te stellen. -----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ---
door de comparant en daarna door mij, notaris, om
veertien uur en vijftwintig minuten -----
ondertekend. -----
(w.g.) C.J.J.M. van Elderen; P. de Hair. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT op
heden negenentwintig januari
negentienhonderddrieen-
negentig.

(w.g.) P. de Hair.

De ondergetekende, Mr Petrus Theodorus Antonius de
Hair, notaris ter standplaats Oisterwijk,
verklaart, dat de onroerende zaak, bij
vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet
voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een
aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een
voorstel ex artikel 6 van die wet.
Oisterwijk, 29 januari 1993.

(w.g.) P. de Hair.

De ondergetekende, Mr Petrus Theodorus Antonius de
Hair, notaris ter standplaats Oisterwijk,
verklaart dat dit stuk eensluidend is met het
hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.
Oisterwijk, 29 januari 1993.



133,

107

104

K.V.

1/10.

9/10

1999/24

Hyp. 4

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	12317 28 135
Breda	02-NOV-1999 09:00	<i>E. Kleefkens</i> Mr. ing. E. Kleefkens	met vier... vervolgblad(en)

Aantekeningen:

met tekening nummer 3984

D: 00042068

S: 3112040118

Kadaster

Splitting App

SPLITSING

-1-

Heden **EEN NOVEMBER NEGENTIENHONDERD NEGENENNEGENTIG** -----
compareerden voor mij, **Mr SJOERD TAEKE YPMA**, notaris ter --
standplaats 's-HERTOGENBOSCH: -----

1. de heer **Antonius Theodorus Wilhelmus Schneider**, wonende te Eindhoven, Plaggenstraat 34, geboren te Eindhoven op zevenentwintig september negentienhonderd vierenzeventig (paspoortnummer N22707167), ongehuwd, en -----
2. de heer **Eugenius van Deursen**, wonende 5241 EB Rosmalen, Dorpsstraat 99, geboren te 's-Hertogenbosch op achten-
twintig april negentienhonderd tweeënzestig (rijbewijs-
nummer 0074331786), gehuwd. -----

A. VERKLARINGEN VOORAF -----

De comparanten verklaarden: -----

1. dat zij zijn aangegaan een maatschap, gevestigd te Rosmalen, Dorpsstraat 99, die eigenaar is van het complex -
te Oisterwijk aan de Dorpsstraat 44 (winkelruimte en een
bovenwoning) staande op de ondergrond, kadastraal bekend
gemeente **Oisterwijk, sectie F nummer 2806**, groot twee --
are tachtig centiare en **nummer 2932**, groot dertig centi-
are, zoals verkregen door de inschrijving in register --
hypotheken nummer 4 van de Dienst van het kadaster en de
openbare registers te Breda op zes september negentien-
honderd negenennegentig in deel 12.227 nummer 26 van een
afschrift ener akte van levering ingevolge aankoop, hou-
dende kwijting voor de koopprijs, op drie september ne-
gentienhonderd negenennegentig voor een plaatsvervanger
van mij, notaris, verleden, -----
hierna te noemen: "het registergoed"; -----
2. dat de maatschap wenst over te gaan tot splitsing van --
het registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in
de artikelen 106 en volgende van Boek 5 van het Burger-
lijk Wetboek, hierna te noemen: "het Wetboek"; -----
3. dat in verband daarmee is vervaardigd de tekening be- --
doeld in artikel 109, tweede lid van het Wetboek, onder
meer aangevende de begrenzing van de onderscheidene ge-
deelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als
afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan vol- --
gens deze akte het uitsluitend gebruik in een apparte-
mentsrecht zal zijn begrepen, met een doorlopen- -----
de - arabische - nummering, van 1 en 2; -----
4. dat deze tekening - die aan deze akte zal worden ge- ---
hecht - voldoet aan de bij en krachtens de wet gestelde
vereisten, blijkens de daarop gestelde verklaring van de
bevoegde bewaarder van de Dienst van het kadaster en de
openbare registers, onder meer inhoudende dat de -----
complexaanduiding van het in de splitsing betrokken ka-
dastrale perceel luidt: 2960-A; -----
5. dat vergunning is verleend door de gemeente Oisterwijk.

B. SPLITSING REGISTERGOED -----Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende --
appartementsrechten: -----

1. het appartementsrecht, uitmakende het een/tweede aandeel
in het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het
uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de be-
gane grond met stoep en verder toebehoren plaatselijk --

bekend Dorpsstraat 44 te Oisterwijk, kadastraal bekend gemeente **Oisterwijk, sectie F nummer 2960 A-1**; en -----

2. het appartementsrecht, uitmakende het een/tweede --
aandeel in het registergoed, en omvattende de be- --
voegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning
met dakterras op de eerste verdieping, de berging,
gedeelte gang en meterkast op de begane grond met -
trap naar de eerste verdieping en verder toebeho- --
ren, plaatselijk bekend Dorpsstraat 44a te Oister-
wijk, kadastraal bekend gemeente **Oisterwijk, sectie
F nummer 2960 A-2**. -----

De appartementsrechten behoren toe aan de maatschap. -
C. REGLEMENT -----

Voor wat betreft erfdienstbaarheden, bijzondere ver- --
plichtingen en kwalitatieve verbintenissen wordt ver- --
wezen naar voormelde aankomstitel, waarin woordelijk
is vermeld: -----

"Met betrekking tot het verkochte verklaarde de compa-
rant sub 1 voorts voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve
verplichtingen, lasten als bedoeld in de Belemme- --
ringenwet Privaatrecht en bijzondere bepalingen - die
de comparant sub 2, handelend als gemeld, voorzover --
nodig, verklaarde uitdrukkelijk te aanvaarden - te --
verwijzen: -----

1. wat gemeld kadastrale perceel nummer 2806 betreft
naar voormelde aankomstitel (deel 11344 nummer -
16), waarin het volgende woordelijk voorkomt, te
weten: -----

"-- een schrijven van de gemeente de dato dertien
oktober negentienhonderdzevenennegentig, houdende
de "randvoorwaarden voor bebouwing van het per-
ceel Dorpsstraat 44", van welk schrijven eveneens
een kopie aan deze minute zal worden vastgehecht,
in welk schrijven ondermeer woordelijk staat --
vermeld: -----

"onderwerp: bebouwingsvoorwaarden Dorpsstraat 44
"enzovoorts -----

"Het bovenstaande leidt tot de volgende -----
"randvoorwaarden: -----

"* de woonfunctie mag worden gehandhaafd; een --
"detailhandelsfunctie is op de begane grond ----
"eveneens toegestaan, liefst met behoud van de --
"woonfunctie op de verdieping. De detailhandels-
"functie dient georiënteerd te zijn op de -----
"Dorpsstraat en mag niet toegankelijk zijn vanuit
"het pad tussen de Dorpsstraat en het -----
"parkeerterrein aan de Vloeiweg; -----

"* ter begeleiding van dit pad mag uitsluitend de
"begane grond voor 100% worden bebouwd. -----
"Voorwaarde is hierbij een architectuur die ----
"passend is langs het pad. Ook voor de -----
"uitbreiding geldt dat een detailhandelsfunctie -
"niet vanaf het pad toegankelijk mag zijn; -----
"* gelet op het feit dat het bestaande pand een -
"gemeentelijk monument is, kan een vergunning --
"voor eventuele wijzigingen hieraan slechts ----
"worden verleend na advisering door de -----
"monumentencommissie."; alsmede -----

-- voormelde akte van eigendomsverkrijging, ----
in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:
"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF
"BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

-3-

"De comparant sub 1., handelend als gemeld, -----
 "verklaarde dat alle heersende erfdienstbaarheden
 "door vermenging zijn beëindigd en dat hem geen -
 "erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of
 "bijzondere verplichtingen bekend zijn. -----
 "enzovoorts -----

"Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend
 "als gemeld, bij gemelde koopovereenkomst overeen
 "te zijn gekomen te vestigen de navolgende erf- -
 "dienstbaarheden, ter uitvoering waarvan de com-
 "paranten, handelend als gemeld, verklaarden bij
 "deze te vestigen en over en weer te aanvaarden:

"1. ten behoeve en ten laste van het bij deze ---
 "akte verkochte en ten behoeve en ten laste van -
 "het naastgelegen perceel kadastraal bekend ----

"Gemeente Oisterwijk sectie F nummer 2644 de ----
 "erfdienstbaarheid van het recht van voetpad over
 "de strook grond welke met een kruisarcering op -
 "gemelde situatietekening schetsmatig staat -----

"aangegeven en welk recht van erfdienstbaarheid -
 "in ieder geval strekt tot een meter en zestig --
 "centimeter voorbij het keukengedeelte van gemeld

"perceel nummer 2644. In aansluiting op gemelde -
 "met het recht van voetpad belaste strook grond -

"zal door de eigenaren van de percelen nummers --
 "2645 en 2644 voor gezamenlijke rekening een ----
 "erfafscheiding moeten worden aangebracht; -----

"2. ten behoeve en ten laste van het bij deze ---
 "akte verkochte en ten behoeve en ten laste van -
 "het naastgelegen perceel kadastraal bekend ----

"Gemeente Oisterwijk sectie F nummer 2644 al ----
 "zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de -----

"toestand waarin deze percelen zich ten opzichte
 "van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, -----

"speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van --
 "ramen, deuren of andere openingen, de toevoer --

"van licht en lucht in het algemeen, de aanvoer -
 "van water, gas, electriciteit, telefoon of -----

"andere communicatiemedia of andere energie, de -
 "afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën --

"door riolering of anderszins; -----
 "zijnde hieronder evenwel niet begrepen een ----

"verbod om te bouwen of te verbouwen en zullende
 "deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te --

"zijn verzaagd door verandering van aard of ----
 "bestemming van de heersende erven." -----

KWALITATIEVE BEDINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -
 Voormelde overeenkomsten van verkoop en koop en

levering zijn voorts uitdrukkelijk gesloten onder
 de volgende kwalitatieve bedingen en/of bijzon-

dere verplichtingen: -----

Bezwaren tegen nieuw bankgebouw van de Rabobank -
Artikel A -----

Zolang de Rabobank eigenaresse is van de onroer-
 rende zaak, plaatselijk bekend als Burgemeester

Verwielstraat 4/4a/4b/6 te Oisterwijk, of een ---
 gedeelte daarvan, is de verkrijgende partij -----

(alsmede zijn rechtsopvolgers van het verkochte -
 of een deel daarvan) verplicht om geen bezwaren -

in te dienen, onder welke benaming of bij welke
 instantie dan ook tegen de nieuwbouwplannen van

de Rabobank op en aan de onroerende zaak, -----
 plaatselijk bekend als Burgemeester Verwielstraat

-4-

4/4a/4b/6 te Oisterwijk of een gedeelte daarvan, zoals die plannen blijken uit de stukken die ten grondslag hebben gelegen aan de door de Gemeente Oisterwijk afgegeven vergunningen terzake van die nieuwbouw, alsmede tegen de realisatie van die -- nieuwbouwplannen. -----

In het geval de verkrijgende partij (casu quo de betreffende rechtsopvolger) gemelde verplichting niet nakomt verbeurt hij door het enkele feit van de overtreding of van de niet-nakoming zelve, --- zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkoms t zal zijn vereist, ten behoeve van de Rabobank een dadelijk opeisbaar boete groot -- TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND GULDEN (F. 250.000,00), onverminderd het recht van de Rabobank alle ---- andere acties tegen de verkrijgende partij (casu quo de betreffende rechtsopvolger) in te stellen die de wet geeft. -----

De Rabobank behoudt het recht op volledige ----- schadevergoeding, met rente en kosten. -----

Kwalitatieve verplichtingen -----

Artikel B -----

Uitdrukkelijk wordt hierbij ten behoeve van de -- Rabobank, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte, bedongen dat -voorzover de wet zulks toestaat- de hiervoor in artikel A gemelde verplichtingen van de verkrijgende partij, zulks onder gelijke bepalingen en bedingen als hiervoor vermeld, zullen overgaan op degene(n) die het verkochte of een gedeelte -- daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die -- van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte of een deel daarvan zullen verkrijgen, een en ander als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, -----

zulks evenwel uitsluitend voorzover en uitsluitend gedurende de periode dat de Rabobank nog -- eigenaresse is van vorenbedoelde onroerende zaak aan de Burgemeester Verwielstraat 4/4a/4b/6 te -- Oisterwijk of een gedeelte daarvan; ----- (zijnde laatstgemelde onroerende zaak thans ---- kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk sectie F nummers 2163, 2164 en 2808). -----

Kettingbeding -----

Artikel C -----

Bij elke overdracht van het verkochte of een ---- gedeelte daarvan of vestiging van zakelijke of -- persoonlijke gebruiks- of genotsrechten daarop, - gedurende de periode dat de Rabobank nog eigenaresse is van vorenbedoelde onroerende zaak aan de Burgemeester Verwielstraat 4/4a/4b/6 te Oisterwijk of een gedeelte daarvan, moet het hiervoor - in de artikelen A en B bepaalde, het bepaalde in dit artikel C, alsmede het hierna in artikel D -- bepaalde, in elke akte van overdracht of ----- vestiging van zakelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrechten woordelijk worden opgenomen en - aan elke opvolger in de eigendom casu quo ----- rechthebbende op het zakelijke of persoonlijke --

Kadaster

-5-

gebruiks- of genotsrecht ten behoeve van de -----
Rabobank bij wijze van kettingbeding worden -----
opgelegd en door de betreffende overdragende ----
partij respektievelijk door de partij die het ---
recht vestigt, ten behoeve van de Rabobank worden
aangenomen, -----

bij gebreke waarvan door de verkrijgende partij -
casu quo door de betreffende overdragende partij
respektievelijk door degene die het recht -----
vestigt, ten behoeve van de Rabobank een dadelijk
opeisbare geldboete, groot TWEEHONDERDVIJFTIG- --
DUIZEND GULDEN (F. 250.000,00), wordt verbeurd, -
zulks door het enkele feit van het geheel of ten
dele in gebreke zijn en zonder dat enige gerech-
telijke tussenkomst of ingebrekestelling zal zijn
vereist. -----

De Rabobank behoudt het recht op volledige -----
schadevergoeding, met renten en kosten. -----

Boete(n) -----

Artikel D -----

In het geval de verkrijgende partij casu quo ----
de betreffende overdragende partij -----
respektievelijk de partij, die het recht vestigt,
uit meerdere personen bestaat, is elk van die ---
personen hoofdelijk gebonden tot stipte naleving
van het vorenstaande en is elk van die personen -
hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van ---
gemelde boete(n); -----

2. wat gemeld kadastrale perceel nummer 2932 betreft
naar voormelde aankomsttitel (deel 11660 nummer -
39), waarin het volgende woordelijk voorkomt, te
weten: -----

"-- de plaatsing van het pand, plaatselijk bekend
als Dorpsstraat 44 te Oisterwijk, van welk pand -
het verkochte - na de voorgenomen verbouwing door
de verkrijgende partij - deel uit zal maken, op -
de gemeentelijke monumentenlijst door of vanwege
de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente --
Oisterwijk, gevestigd en kantoorhoudende te 5061
HX Oisterwijk, de Lind 44, met de daarbij beho-
rende bepalingen en bedingen; alsmede -----
-- een akte van verkoop en koop en levering op --
negenentwintig januari negentienhonderddrieen- --
negentig voor notaris Mr P.T.A. de Hair voornoemd
verleden, ingeschreven in Register 4 ten kantore
van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Re-
gisters te Breda op een februari negentienhon- --
derddrieennegentig in deel 8937 nummer 1, -----
in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:
"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF
"BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----
"De comparant sub 1., handelend als gemeld, -----
"verklaarde dat alle heersende erfdienstbaarheden
"door vermenging zijn beëindigd en dat hem geen -
"erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of
"bijzondere verplichtingen bekend zijn. -----
"enzovoorts -----
"Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend
"als gemeld, bij gemelde koopovereenkomst overeen
"te zijn gekomen te vestigen de navolgende erf- -

"dienstbaarheden, ter uitvoering waarvan de com-
 "paranten, handelend als gemeld, verklaarden bij
 "deze te vestigen en over en weer te aanvaarden:
 "1. ten behoeve en ten laste van het bij deze ---
 "akte verkochte en ten behoeve en ten laste van -
 "het naastgelegen perceel kadastraal bekend ----
 "Gemeente Oisterwijk sectie F nummer 2644 de ----
 "erfdienstbaarheid van het recht van voetpad over
 "de strook grond welke met een kruisarcering op -
 "gemelde situatietekening schetsmatig staat ----
 "aangegeven en welk recht van erfdienstbaarheid -
 "in ieder geval strekt tot een meter en zestig --
 "centimeter voorbij het keukengedeelte van gemeld
 "perceel nummer 2644. In aansluiting op gemelde -
 "met het recht van voetpad belaste strook grond -
 "zal door de eigenaren van de percelen nummers --
 "2645 en 2644 voor gezamenlijke rekening een ----
 "erfafscheiding moeten worden aangebracht; ----
 "2. ten behoeve en ten laste van het bij deze ---
 "akte verkochte en ten behoeve en ten laste van -
 "het naastgelegen perceel kadastraal bekend ----
 "Gemeente Oisterwijk sectie F nummer 2644 al ----
 "zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de ----
 "toestand waarin deze percelen zich ten opzichte
 "van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, ----
 "speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van --
 "ramen, deuren of andere openingen, de toevoer --
 "van licht en lucht in het algemeen, de aanvoer -
 "van water, gas, electriciteit, telefoon of ----
 "andere communicatiemedia of andere energie, de -
 "afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën --
 "door riolering of anderszins; ----
 "zijnde hieronder evenwel niet begrepen een ----
 "verbod om te bouwen of te verbouwen en zullende
 "deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te --
 "zijn verzwaaard door verandering van aard of ----
 "bestemming van de heersende erven." ----

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Voorzover dit niet reeds bij eerdere akten is ---
 geschied verklaarden de comparanten, handelend --
 als gemeld, hierbij, zo ten laste als ten behoeve
 van het verkochte, zijnde het kadastrale perceel
 der gemeente Oisterwijk sekte F nummer 2932, en
 het kadastrale perceel der gemeente Oisterwijk --
 sekte F nummer 2806, eigendom van de ----
 verkrijgende partij, enerzijds, ----
 en ten behoeve en ten laste van het, onder com- -
 plexaanduiding 2809A (appartementenindexen 2 en --
 3), in splitsing betrokken kadastrale perceel der
 gemeente Oisterwijk sekte F nummer 2931, ----
 eigendom van de verkopende partij, anderzijds, --
 over en weer, te vestigen: ----
 -- gelijke erfdienstbaarheid van het recht van --
 voetpad als hiervoor aangehaald; alsmede ----
 -- al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de --
 toestand, waarin die vaste goederen zich - na ---
 realisering door of vanwege de verkrijgende par-
 tij van de voorgenomen verbouwing van de onroe- -
 rende zaak, plaatselijk bekend als Dorpsstraat 44
 te Oisterwijk, een en ander aan partijen ----
 voldoende bekend, zodat zij daarvan in deze akte
 geen nadere omschrijving verlangen - ten opzichte
 van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, ----
 speciaal wat betreft de afvoer van gootwater, ---

2x

F

Kadaster

-7-

hemelwater en faecaliën door riolering als -----
 anderszins, eventuele inbalking en inankering, --
 toevoer van licht, lucht enzovoorts, zijnde ----
 hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te
 bouwen of te verbouwen en zullende deze -----
 erfdiensbaarheden niet geacht worden te zijn ---
 verzwaaard door verandering van aard of bestemming
 van de heersende erven;"-----

3. wat 'gemeld gedeelte van gemeld kadastrale perceel
 nummer 2808 betreft naar voormelde aankomsttitel
 (deel 11950 nummer 25), waarin het volgende woor-
 delijk voorkomt, te weten: -----
"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE ---
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----
 Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, --
 kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplich-
 tingen wordt verwezen naar de plaatsing van het -
 pand, plaatselijk bekend als Dorpsstraat 44 te --
 Oisterwijk, van welk pand het verkochte - na de -
 voorgenomen verbouwing door de verkrijgende ----
 partij - deel uit zal maken, op de gemeentelijke
 monumentenlijst door of vanwege de publiekrecht-
 telijke rechtspersoon de Gemeente Oisterwijk, ---
 gevestigd en kantoorhoudende te 5061 HX -----
 Oisterwijk, de Lind 44, met de daarbij behorende
 bepalingen en bedingen. -----
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN -----
 Voorzover dit niet reeds bij eerdere akten is ---
 geschied verklaarden de comparanten, handelend --
 als gemeld, hierbij, zo ten laste als ten behoeve
 van het bij deze akte in eigendom overgedragen --
 gedeelte van het kadastrale perceel der gemeente
 Oisterwijk sectie F nummer 2808, en de kadastrale
 percelen der gemeente Oisterwijk sectie F nummers
 2806 en 2932, beide eigendom van de verkrijgende
 partij, enerzijds, -----
 en ten behoeve en ten laste van het aan de verko-
 pende partij in eigendom verbleven gedeelte van -
 het kadastrale perceel der gemeente Oisterwijk --
 sectie F nummer 2808, en de kadastrale percelen -
 der gemeente Oisterwijk sectie F nummers 2163 en
 2164, beide eigendom van de verkopende partij, --
 anderzijds, -----
 over en weer, te vestigen al zodanige erfdiens-
 baarheden, waardoor de toestand, waarin die vaste
 goederen zich - na realisering door partijen van
 de voorgenomen ver- casu quo bebouwing van die --
 vaste goederen, een en ander aan partijen -----
 voldoende bekend, zodat zij daarvan in deze akte
 geen nadere omschrijving verlangen - ten opzichte
 van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, -----
 speciaal wat betreft de afvoer van gootwater, ---
 hemelwater en faecaliën door riolering als -----
 anderszins, eventuele inbalking en inankering, --
 toevoer van licht, lucht enzovoorts, zijnde ----
 hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te
 bouwen of te verbouwen en zullende deze -----
 erfdiensbaarheden niet geacht worden te zijn ---
 verzwaaard door verandering van aard of bestemming
 van de heersende erven."-----

Als reglement bedoeld in artikel 111, onder d van het Wetboek zal - behoudens de hierna volgende afwijkingen daarvan en aanvullingen daarop - gelden het modelreglement bij ---- splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de ----- Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor - de plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Eindhoven op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel --- 9692 nummer 1. -----

De bepalingen van Annex 1 bij het reglement zijn niet van toepassing. -----

D. AFWIJKING EN AANVULLING -----

In afwijking van casu quo ter aanvulling op de bepalingen van het hiervoor gemelde modelreglement geldt: -----

Artikel 1. -----

Het breukdeel als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het modelreglement is het breukdeel als hiervoor sub B bij de omschrijving van de onderscheidenlijke appartementsrechten is vermeld. -----

Artikel 2. -----

De gezamenlijke schulden en kosten bedoeld in artikel 3 van het modelreglement, moeten door de eigenaars worden gedragen voor de breukdelen als in bovenstaand artikel 1 genoemd. -----

Voor dezelfde breukdelen zijn de eigenaars gehouden bij te dragen in het reservefonds bedoeld in artikel 32 van het modelreglement. De grootte van het jaarlijks in het reservefonds te storten bedrag wordt telkenjare door de vergadering vastgesteld. -----

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 van het modelreglement zijn de schulden en kosten die gemaakt zijn in verband met onderhoud, herstellingswerkzaamheden en verbouwingen van alle ramen en deuren, bijbehorende posten, kozijnen en hang- en sluitwerk, balkons, voor zover het niet hun constructie betreft, en hek- en traliwerk niet voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars, maar voor rekening van de eigenaar van het appartement ---- waarin gemelde zaken zich feitelijk bevinden of waaraan ---- gemelde zaken uitsluitend dienstbaar zijn. -----

Niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken als bedoeld in artikel 9 van het modelreglement worden gerekend:

- (i) de technische installaties met de daarbij behorende leidingen voor de individuele centrale verwarming met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken, voor zover deze zich bevinden binnen elk privégedeelte en vanaf de aansluitpunten (in de meterkasten) -----
- (ii) de water-, gas-, electriciteits- en telefoonleidingen vanaf de meterkasten van en binnen de privégedeelten; alsmede al die zaken, die bestemd zijn om uitsluitend te --

Kadaster

-9-

worden gebruikt door respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privégedeelte afzonderlijk. -----

Artikel 3. -----

Het eerste boekjaar als bedoeld in artikel 4 lid 1 van het modelreglement loopt vanaf het eerste tijdstip waarop de -- vereniging leden kent. -----

Artikel 4. -----

Het totaal aantal stemmen als bedoeld in artikel 34 lid 2 -- van het modelreglement wordt vastgesteld op twee stemmen, -- te weten voor de eigenaar van het appartementsrecht A-1 --- een stem en voor de eigenaar van het appartementsrecht --- A-2 een stem. -----

Artikel 5. -----

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 3 van het -- modelreglement zal, indien op de exploitatierekening van -- het afgelopen boekjaar een overschot blijkt te bestaan, dit overschot worden overgebracht naar het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit. -----

Artikel 6. -----

In artikel 28 lid 3 van het modelreglement wordt voor artikel 38 lid 6 gelezen: artikel 38 lid 7. -----

Artikel 7. -----

De bestemming van de appartementsrechten als bedoeld in --- artikel 17 lid 4 van het modelreglement is bij de om- ---- schrijving van de onderscheidenlijke appartementsrechten -- onder woorden gebracht. -----

Artikel 8. -----

Artikel 32 lid 4 van het modelreglement dient te worden gelezen als volgt: De vergadering zal kunnen besluiten tot -- belegging van de geldmiddelen van het reservefonds. -----

E. VERENIGING VAN EIGENAARS -----

Ter uitvoering van het daaromtrent in voormeld modelreglement bepaalde wordt bij deze opgericht de vereniging van -- eigenaars als bedoeld in artikel 112 van het Wetboek, niet zijnde een rechtspersoon als bedoeld in artikel 155 van de Gemeentewet. De vereniging draagt de naam "Vereniging van -- Eigenaars Dorpsstraat 44 en 44a te Oisterwijk". De vereniging is gevestigd te Oisterwijk. De statuten van de ----- vereniging zijn opgenomen in het reglement. ----- Tenslotte verklaarden de comparanten domicilie te kiezen -- ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte. ----- De comparanten, wier identiteit is vastgesteld aan de hand van de hiervoor genoemde identiteitsbewijzen, zijn mij, --- notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, in -- minuut opgemaakt, is verleden te 's-Hertogenbosch ten dage als in het hoofd dezer akte vermeld. -----

Na de zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de -- comparanten en na hun eenparige verklaring dat zij van de -- inhoud van deze akte hebben kennis genomen en op de volledige voorlezing daarvan geen prijs stellen, is deze akte --

-10-

beperkt door mij, notaris, voorgelezen. -----
Onmiddellijk na de beperkte voorlezing is deze akte door de
comparanten en mij, notaris, ondertekend en wel om -----
vijftien uur en tien minuten. -----

w.g. volgt ondertekening. -----

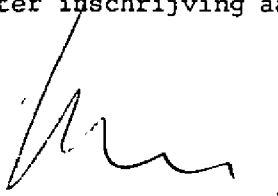
Voor Afschrift:

w.g. S.T. Ypma.

Ondergetekende, Mr Sjoerd Taeke Ypma, notaris ter stand-
plaats 's-Hertogenbosch, verklaart dat ten aanzien van het
gebouw hetwelk in bovenstaande splitsing is betrokken een
vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet
onherroepelijk is geworden.

w.g. S.T. Ypma.

Ondergetekende, Mr Sjoerd Taeke Ypma, notaris ter stand-
plaats 's-Hertogenbosch, verklaart, dat dit stuk eenslui-
dend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

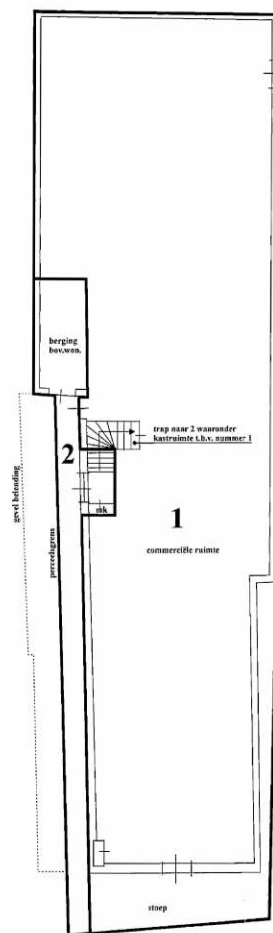


Voor Afschrift van een tekening gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten, op een november negentienhonderd negenen-negentig voor mij, Mr. J. J. Tacke Ypma, notaris te standplaats 's-Hertogenbosch, verleeden.

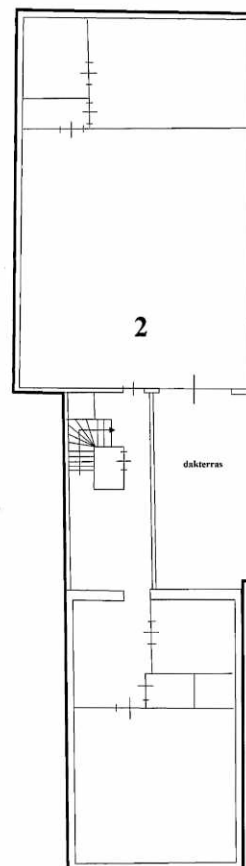
w.g. S.T. Ypma.

Ondergetekende, Mr. J. J. Tacke Ypma, notaris te standplaats 's-Hertogenbosch, verklaart dat dit stuk eenzijdend is met het hiertoe te inschrijving aangeboden stuk.

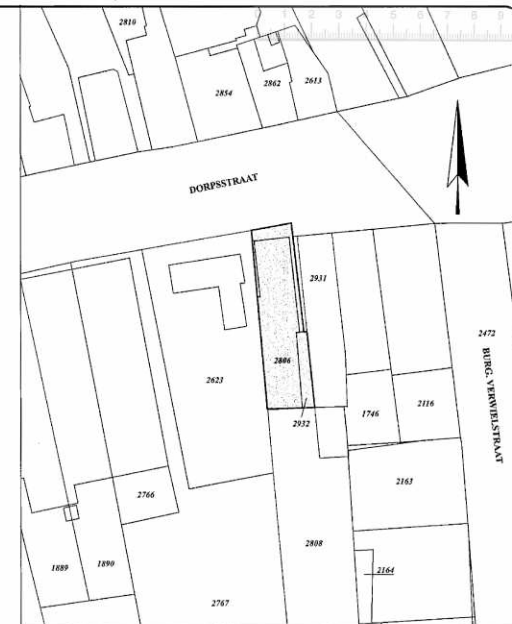
[Handwritten signature]



begane grond



eerste verdieping



Kadastrale situatie.

Gemeente Oisterwijk
Sectie F
Nummers 2806-2932
Schaal 1 : 500

SPLITSINGSTEKENING

Oisterwijk
Dorpsstraat 44

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complex-nummer bij de voorgenomen splitsing in 2 appartementsrechten van de percelen gemeente Oisterwijk sectie F nummers 2806 en 2932.

's-Hertogenbosch, 6-10-1999
De Notaris,
w.g. S.T. Ypma.

[Handwritten signature]

Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Breda, verklaart, dat voor de in de splitsing te betrekken percelen in de gemeente Oisterwijk sectie F mrs 2806 en 2932 de complexaanduiding is:

Oisterwijk F 2960 A.

Breda, 7-10-1999
De Bewaarder,
w.g. Mr. ing. E. Kleefkens

Tekening behorend bij inschrijving
in het Kadaster
Dorpsstraat 44
Tafel no. 3984

Notariskantoor Ypma en Hoefnagel

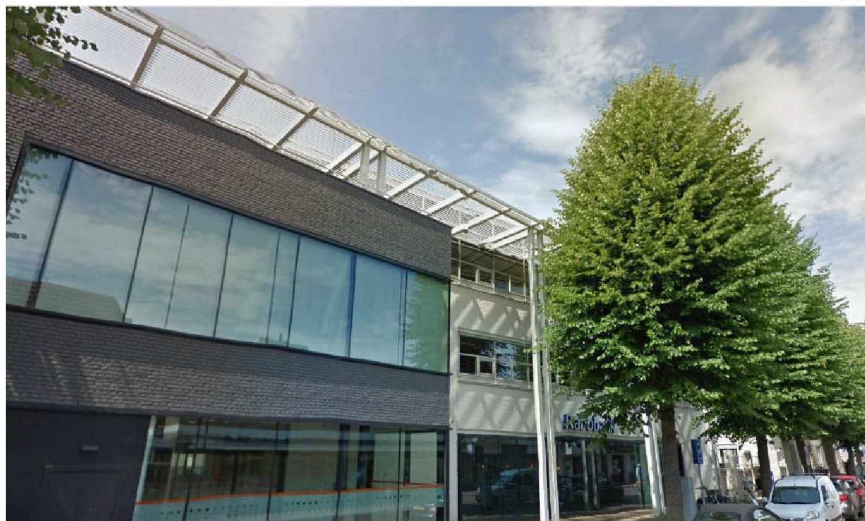
Stationsweg 22
5211 TW 's-Hertogenbosch
tel 073 - 6136726 fax 073 - 6133775

Getekend, aug. 1999

Gewijzigd,
In één blad.
Schaal 1 : 100
Formaat A1

BIJLAGE 4

NEN 2580 Meetrapportage



Objectgegevens: Bijkantoor Rabobank Hart van Brabant

Burg. Verwielstraat 6
5061 JB Oisterwijk

Rapportnummer: 18006-G-180528_96
Certificaatnummer: 18006-G-180528_96C
Datum: 28 mei 2018

Opdrachtgever: Rabobank Nederland
Croeselaan 18
3521 CB Utrecht

Opdrachtnemer: Oostelbos Van den Berg b.v.
Ing. 5.1.2.e
Reeuwijkse Poort 103
2811 MX Reeuwijk

Oostelbos Van den Berg b.v. is lid van vereniging de Vierkante Meter en meet conform de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008) en stelt haar meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011.



Gecontroleerd door: Ing. 5.1.2.e

5.1.2.e

Vrijgegeven door: Drs. Ing. 5.1.2.e

5.1.2.e

Inhoudsopgave

1 Toelichting op het meetrapport	3
1.1 Meetcertificaat	3
1.2 Meetbare vloeroppervlakten conform NEN 2580	3
1.2.1 BVO (brutovloeroppervlakte)	3
1.2.1.1 BVO van een gebouw	4
1.2.1.2 BVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimte	4
1.2.1.3 BVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw	4
1.2.2 VVO (verhuurbare vloeroppervlakte)	4
1.2.3 Ruimtesoorten	4
2 Uitgangspunten	6
3 Voorbehouden en aannames	7
3.1 Voorbehouden	7
3.2 Aannames	7
4 Bijlagen	8
Bijlage 1 : Meetcertificaat 18006-G-180528_96C	8
Bijlage 2 : Meetstaat 18006-G-180528_96MS	8
Bijlage 3 : Vlakkentekening 18006-G-180528_96K1	8
Bijlage 4 : Vlakkentekening 18006-G-180528_96BG	8
Bijlage 4 : Vlakkentekening 18006-G-180528_96V1	8
Bijlage 5 : Vlakkentekening 18006-G-180528_96V2	8

1 Toelichting op het meetrapport

Oostelbos Van den Berg heeft dit meetrapport met zorgvuldigheid opgesteld. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop dit rapport is opgebouwd.

1.1 Meetcertificaat

In de NTA 2581: "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580" versie december 2011 worden twee typen meetcertificaten gedefinieerd.

Meetcertificaat A

Uitgangspunt: gebouw op locatie gecontroleerd
Controle op locatie: op maatvoering en ruimtegebruik
Nauwkeurigheid: hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie.

Meetcertificaat B

Uitgangspunt: gebouw is niet op locatie gecontroleerd
Controle op locatie: niet van toepassing
Nauwkeurigheid: hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie, omdat niet is gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik.

Voor het object gelegen aan de Burg. Verwielstraat 6 te Oisterwijk heeft Oostelbos Van den Berg Meetcertificaat B afgegeven (het object is ingemeten vanaf een door de opdrachtgever verstrekte digitale onderlegger).

1.2 Meetbare vloeroppervlakten conform NEN 2580

In de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008) worden verschillende meetbare oppervlakten gedefinieerd welke direct relatie hebben tot een gebouw. Bij het bepalen van oppervlakten worden de volgende afrondingsregels gehanteerd.

Af te ronden oppervlakte (m ²)	Minimaal aantal cijfers achter de komma
< 10	2
10 < 100	1
≥ 100	0

Bij de bepaling van de grenslijn van een vloeroppervlakte moeten de nis, een uitsparing en/of een uitspringend bouwdeel worden genegeerd indien het grondvlak kleiner dan 0,5 m² is.

1.2.1 BVO (brutovloeroppervlakte)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Ter aanvulling hierop geldt het volgende.

- Indien er een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet gemeten worden tot aan het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan de binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot aan het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m².

De BVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

1.2.1.1 BVO van een gebouw

De BVO van een gebouw is de som van de volgens 1.2.1 bepaalde BVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Bovendien moet tot de BVO van een gebouw worden gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau;
- De oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is of gelijk aan 0,5m².

1.2.1.2 BVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimte

De BVO van de overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 1.2.1 bepaalde van alle tot het gebouw behorende overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

1.2.1.3 BVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

De BVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 1.2.1 bepaalde BVO van alle tot het gebouw behorende niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

1.2.2 VVO (verhuurbare vloeroppervlakte)

De VVO van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-eenregel ¹;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- toegangssluisen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de nettohoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².

1.2.3 Ruimtesoorten

In de meetstaat worden verschillende ruimtesoorten onderscheiden. Hierna wordt de definitie van deze ruimten gegeven.

Kantoorruimten

De bankmedewerkers gebruiken de bankhal en de backoffice voor het uitvoeren van hun dagelijkse werkzaamheden. Medewerkers werken zowel in de bankhal als in de backoffice dan wel met of zonder klanten. Met deze reden wordt er geen onderscheid gemaakt tussen deze functies.

Specifieke ruimten

De bank maakt gebruik van enkele specifieke ruimten die specifiek voor hun bedrijfsproces essentieel zijn. Deze ruimten worden aangeduid als specifieke ruimten.

¹ Een-op-eenregel: een trappordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf.

Onder deze ruimten worden de onder andere de waardenruimte en de MER-ruimte, opslagruimten en het archief gerekend.

Sanitaire ruimten

Tot de sanitaire ruimten wordt al het sanitair en de bijbehorende toegangsportalen gerekend. Toiletgroepen, douches (met bijbehorende kleedruimten) en de ruimte voor de schoonmaak worden tot sanitaire ruimten gerekend.

Horizontale verkeersruimten

De horizontale verkeersruimten omvatten alle verkeersruimten met uitzondering van trappenhuizen, liftschachten en gangen en gangen die uitsluitend dienst doen als vluchtweg of dienen voor het bereiken van de gebouwgebonden installaties.

Verticale verkeersruimten

Tot de verticale verkeersruimten worden alle verkeersruimten die alleen dienen voor ontsluiting van verschillende bouwlagen gerekend. Denk hierbij aan trappenhuizen, lichtschachten, vluchtrappenhuizen en gangen die uitsluitend dienst doen als vluchtweg.

Gebouwgebonden installaties

Ruimten van het gebouw die enkel bestemd zijn voor gebouwgebonden installaties.

Overige bouwdelen

In de overige bouwdelen, worden een aantal gebouwdelen samengevat te weten

- Niet toegankelijke leidingschachten;
- Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties
- Statische bouwdelen
- Ruimten lager dan 1,5 m.

Al deze verschillende gebouwonderdelen kunnen niet worden verhuurd.

2 **Uitgangspunten**

Gebruikte digitale onderlegger 1

Titel : 8315 WT-100(Parkeerkelder A0)
Herkomst : De twee Snoeken
Kenmerk : W8315-WT-100
Datum : 29-05-2015
Bestandstype : PDF

Gebruikte digitale onderlegger 2

Titel : 8315 WT-101(Begane grond A0)
Herkomst : De twee Snoeken
Kenmerk : W8315-WT-101
Datum : 29-05-2015
Bestandstype : PDF

Gebruikte digitale onderlegger 3

Titel : 8315 WT-102(1e Verdieping A0)
Herkomst : De twee Snoeken
Kenmerk : W8315-WT-102
Datum : 29-05-2015
Bestandstype : PDF

Gebruikte digitale onderlegger 4

Titel : 8315 WT-103(2e Verdieping A0)
Herkomst : De twee Snoeken
Kenmerk : W8315-WT-103
Datum : 29-05-2015
Bestandstype : PDF

Gebruikte meetmethode:

De digitale onderleggers zijn ingeladen in AutoCAD en vervolgens in de modelspace verschaald tot schaal 1:1. Via de ingebouwde meettools in AutoCAD is het object conform de gestelde regels in de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008) en de NTA2581:2011 ingemeten.

3 Voorbehouden en aannames

Oostelbos Van den Berg verklaart dit meetrapport en het bijbehorende meetcertificaat te hebben vervaardigd met het in acht nemen van de volgende voorbehouden en gedane aannames.

3.1 Voorbehouden

- Onder NEN2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN2580:2007/C1:2008.
- Onder NTA2581:2011 wordt verstaan NTA 2581 uitgave december 2011.
- Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekeningen. Er heeft geen controle op locatie plaats gevonden, omdat dit buiten de opdracht viel. De gemeten oppervlakten kunnen daarom afwijken van de oppervlakten in de werkelijke situatie. Tevens kan het aangenomen ruimtegebruik in de werkelijke situatie anders zijn.
- De glaslijncorrectie is gebaseerd op de geraadpleegde tekeningen.
- De vrije hoogte onder trappen en de schuine vlakken is gebaseerd op de geraadpleegde tekeningen. Indien deze niet duidelijk waren is een aanname gedaan op basis de maximale optrede zoals benoemd in het bouwbesluit, 21 centimeter.

3.2 Aannames

Geen.

4 Bijlagen

Bijlage 1	: Meetcertificaat 18006-G-180528_96C
Bijlage 2	: Meetstaat 18006-G-180528_96MS
Bijlage 3	: Vlakkentekening 18006-G-180528_96K1
Bijlage 4	: Vlakkentekening 18006-G-180528_96BG
Bijlage 5	: Vlakkentekening 18006-G-180528_96V1
Bijlage 6	: Vlakkentekening 18006-G-180528_96V2

Meetcertificaat B

**Gemeten volgens NEN2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008)
Voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011**

Certificaatnummer : **18006-G-180528_96C**

Betreft het object : **Burg. Verwielstraat 6 te Oisterwijk**

Oostelbos Van den Berg b.v. heeft het hierboven genoemde object vanaf een door de opdrachtgever verstrekte digitale onderlegger ingemeten conform de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008) en de volgende oppervlakten bepaald.

Bruto vloeroppervlakte : 4.006 m²
Verhuurbaar vloeroppervlakte : 2.521 m²

- Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde voorbehouden en aannames van toepassing.
- Maatvoering en ruimtegebruik zijn vanaf de door de opdrachtgever verstrekte digitale onderleggers bepaald.
- De gemeten oppervlakten zijn gespecificeerd in de meetstaat 18006-G-180528_96MS.
- De vlakkentekeningen behorend bij de genoemde meetstaat zijn gewaarmerkt met de code 18006-G-180528_96K1, 18006-G-180528_96BG, 18006-G-180528_96V1, 18006-G-180528_96V22,
- Dit meetcertificaat is onderdeel van meetrapport 18006-G-180528_96.

Aldus opgemaakt in Reeuwijk

28 mei 2018

Oostelbos Van den Berg b.v.

5.1.2.e

Oostelbos Van den Berg b.v.
is lid van vereniging De
Vierkante Meter en meet
conform de door NEN
uitgegeven NTA 2581:2011
Opstellen van meetrapporten
volgens NEN 2580



Ing.

5.1.2.e

Meetstaat

Adres : Burg. Verwielstraat 6
Postcode en plaats : 5061 JB te Oisterwijk
Datum : 28 mei 2018

Meetstaat : 18006-G-180528_96MS
Certificaat : 18006-G-180528_96C
Rapport : 18006-G-180528_96

Bouwlaag	Vlakkentekening	Verhuurbaar					Niet-verhuurbaar			Totaal	
		Kantoor ruimten	Specifieke ruimten	Sanitair ruimten	Horizontale verkeersruimten	Glaslijn correctie	Gebouwgebonden installaties	Verticale verkeersruimte	Overige bouwdelen	VVO	BVO
Kelder	18006-G-180528_96K1	0,00	111,33	7,31	14,65	0,00	0,00	22,79	1.037,58	133,29	1.193,66
Begane grond	18006-G-180528_96BG	662,98	186,89	23,97	122,65	2,50	10,64	25,58	112,74	998,99	1.145,45
1e verdieping	18006-G-180528_96V1	617,00	52,89	19,93	51,65	12,08	88,34	31,89	82,18	753,55	943,88
2e verdieping	18006-G-180528_96V2	543,68	7,92	19,93	46,07	17,96	10,89	31,99	62,54	635,56	723,02
Totaal		1.823,66	359,03	71,14	235,02	32,54	109,87	112,25	1.295,04	2.521,39	4.006,01

BVO gebouwgebonden buitenruimte			
Bouwlaag	Onoverdekte buitenruimte	Overdekte buitenruimte	Totaal
Kelder	0	0	0
Begane grond	0	0	0
1e verdieping	55,56	0	55,56
2e verdieping	57,67	0	57,67
Totaal	113,23	0	113,23

Oostelbos Van den Berg b.v. is lid van vereniging de Vierkante Meter en meet conform de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008) en stelt haar meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011. Alle genoemde waarden zijn uitgedrukt in vierkante meters (m²). Het totale 'BVO' en 'VVO' is afgerond conform de afrondingsregels zoals gesteld in de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008)

5.1.2.h



Rabobank

Opdrachtgever : Rabobank Nederland
Adres : Croeselaan 18
Postcode en plaats : 3521 CB Utrecht

Rapportnummer : 18006-G-180528_96
Certificaatnummer : 18006-G-180528_96C
Certificaat : B

Gebouw : Bijkantoor Rabobank Hart van Brabant
Adres : Burg. Verwielstraat 6
Postcode & plaats : 5061 JB Oisterwijk
Datum : 28-05-2018

Bouwlaag : Kelder
Schaal : 1:200
Versie : V1

Verhuurbare ruimten:		
	Kantoorruimten	: 0.00m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Specifieke ruimten	: 111.33m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Hor. verkeersruimten	: 14.65m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Sanitair ruimten	: 7.31m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Totaal bouwlaag	: 133.29m ² VVO

Niet verhuurbare ruimten:		
	Gebouwgeb. installaties	: 0.00m ²
	Vert. verkeersruimten	: 22.79m ²
	Overige gebouwdelen	: 1037.58m ²
	Totaal bouwlaag	: 1060.37m ²

Gebouwgebonden buitenruimten:		
	Onoverdekte buitenruimte	: m ² BVO
	Overdekte buitenruimte	: m ² BVO

Bruto vloeroppervlakte		
	Bruto vloeroppervlakte	: 1193.66m ² BVO

1:200



5.1.2.h



Rabobank

Opdrachtgever : Rabobank Nederland
Adres : Croeselaan 18
Postcode en plaats : 3521 CB Utrecht

Rapportnummer : 18006-G-180528_96
Certificaatnummer : 18006-G-180528_96C
Certificaat : B

Gebouw : Bijkantoor Rabobank Hart van Brabant
Adres : Burg. Verwielstraat 6
Postcode & plaats : 5061 JB Oisterwijk
Datum : 28-05-2018

Bouwlaag : Begane grond
Schaal : 1:200
Versie : V1

Verhuurbare ruimten:		
	Kantoorruimten	: 662.98m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 2.50m ² VVO
	Specifieke ruimten	: 186.89m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Hor. verkeersruimten	: 122.65m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Sanitair ruimten	: 23.97m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Totaal bouwlaag	: 998.99m ² VVO

Niet verhuurbare ruimten:		
	Gebouwgeb. installaties	: 10.64m ²
	Vert. verkeersruimten	: 25.58m ²
	Overige gebouwdelen	: 112.74m ²
	Totaal bouwlaag	: 148.96m ²

Gebouwgebonden buitenruimten:		
	Onoverdekte buitenruimte	: m ² BVO
	Overdekte buitenruimte	: m ² BVO

Bruto vloeroppervlakte		
	Bruto vloeroppervlakte	: 1145.45m ² BVO





Rabobank

Opdrachtgever : Rabobank Nederland
 Adres : Croeselaan 18
 Postcode en plaats : 3521 CB Utrecht

Rapportnummer : 18006-G-180528_96
 Certificaatnummer : 18006-G-180528_96C
 Certificaat : B

Gebouw : Bijkantoor Rabobank Hart van Brabant
 Adres : Burg. Verwielstraat 6
 Postcode & plaats : 5061 JB Oisterwijk
 Datum : 28-05-2018

Bouwlaag : 1e verdieping
 Schaal : 1:200
 Versie : V1

Verhuurbare ruimten:		
	Kantoorruimten	: 617.00m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 11.69m ² VVO
	Specifieke ruimten	: 52.89m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.39m ² VVO
	Hor. verkeersruimten	: 51.65m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Sanitair ruimten	: 19.93m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Totaal bouwlaag	: 753.55m ² VVO

Niet verhuurbare ruimten:		
	Gebouwgeb. installaties	: 88.34m ²
	Vert. verkeersruimten	: 31.89m ²
	Overige gebouwdelen	: 82.18m ²
	Totaal bouwlaag	: 202.41m ²

Gebouwgebonden buitenruimten:		
	Onoverdekte buitenruimte	: 55.56m ² BVO
	Overdekte buitenruimte	: 0.00m ² BVO

Bruto vloeroppervlakte		
	Bruto vloeroppervlakte	: 943.88m ² BVO



5.1.2.h



5.1.2.h



Rabobank

Opdrachtgever : Rabobank Nederland
Adres : Croeselaan 18
Postcode en plaats : 3521 CB Utrecht

Rapportnummer : 18006-G-180528_96
Certificaatnummer : 18006-G-180528_96C
Certificaat : B

Gebouw : Bijkantoor Rabobank Hart van Brabant
Adres : Burg. Verwielstraat 6
Postcode & plaats : 5061 JB Oisterwijk
Datum : 28-05-2018

Bouwlaag : 2e verdieping
Schaal : 1:200
Versie : V1

Verhuurbare ruimten:		
	Kantoorruimten	: 543.68m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 17.96m ² VVO
	Specifieke ruimten	: 7.92m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Hor. verkeersruimten	: 46.07m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Sanitair ruimten	: 19.93m ² VVO
	Glaslijncorrectie	: 0.00m ² VVO
	Totaal bouwlaag	: 635.56m ² VVO

Niet verhuurbare ruimten:		
	Gebouwgeb. installaties	: 10.89m ²
	Vert. verkeersruimten	: 31.99m ²
	Overige gebouwdelen	: 62.54m ²
	Totaal bouwlaag	: 105.42m ²

Gebouwgebonden buitenruimten:		
	Onoverdekte buitenruimte	: 57.67m ² BVO
	Overdekte buitenruimte	: 0.00m ² BVO

Bruto vloeroppervlakte		
	Bruto vloeroppervlakte	: 723.02m ² BVO

1:200



BIJLAGE 5

Gebouw

In-Use Certificaat

Hiermee wordt verklaard dat:

**Rabobank Hart van Brabant te
Oisterwijk**

is beoordeeld op basis van het schema:

In-Use 2016 v1.0

door een BREEAM-NL-assessor voor:

Rabobank Hart van Brabant U.A.

Certificaatnummer: 488-BIU-2016

Asset 57,79%



Beheer -

Gebruik -

13 juli 2017

Afgiftedatum

13 juli 2020

Maximaal geldig tot

5.1.2.e

BREEAM-NL-assessor

W4Y Adviseurs B.V.

Licentiehoudende organisatie

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Dutch Green Building Council

5.1.2.e

BRE Global Ltd

This certificate is issued by the Dutch Green Building Council to the Licensed Assessor named above based on their assessment of data provided by the Client and verified at the time of Assessment.

This certificate remains the property of the Dutch Green Building Council and is issued subject to terms and conditions.

To check the authenticity of this certificate contact the Dutch Green Building Council.

The Dutch Green Building Council name and logo are registered trademarks of the Dutch Green Building Council.

BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E578551). The BREEAM marks, logos and symbols are the Copyright of BRE and are reproduced by permission.



Rabobank Hart van Brabant

Subscore per onderdeel

Rabobank Hart van Brabant U.A.

Eigenaar / opdrachtgever

Rabobank Hart van Brabant U.A.

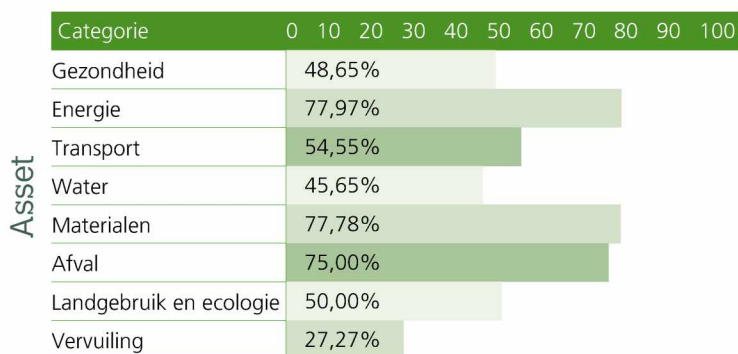
Gebruiker / huurder

Rabobank Hart van Brabant U.A.

Beheerder

5.1.2.e (W4Y Adviseurs
B.V.)

Assessor



Voorwaarden

De beoordeling van het project betreft een momentopname van de status project. Jaarlijks worden de gegevens van het gebouw in de software bijgewerkt. Bij grote wijzigingen / renovaties, vervalt het certificaat en moet het gebouw opnieuw beoordeeld worden. Dit certificaat is geldig tot maximaal 3 jaar na uitgifte.

This certificate is issued by the Dutch Green Building Council to the Licensed Assessor named above based on their assessment of data provided by the Client and verified at the time of Assessment.

This certificate remains the property of the Dutch Green Building Council and is issued subject to terms and conditions.

To check the authenticity of this certificate contact the Dutch Green Building Council.

The Dutch Green Building Council name and logo are registered trademarks of the Dutch Green Building Council.

BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551). The BREEAM marks, logos and symbols are the Copyright of BRE and are reproduced by permission.

